

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolet

Org nr 769634-5706

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolet

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16
Definitioner av nyckeltal	17

Kontaktinformation

Brf Kolet
Edövägen 7, 132 30 Saltsjö-Boo
info@brfkolet.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Nacka Orminge 45:3
Adress	Edövägen 7 F, 7 H och 7 I
Mark	Äganderätt
Fastigheternas totala areal	3 955 kvm
Bostadsarea (BOA)	5 640 kvm
Antal bostadslägenheter	105 ST
Antal parkeringsplatser i garage	53 st (genom gemensamhetsanläggning)
Antal parkeringsplatser	0 st
Byggnadsår	2021
Bostadshusens utformning	Tre flerfamiljshus om 5 resp. 7 våningar ovan mark. Ett gemensamt garage är uppfört tillsammans med närliggande fastigheter.
Gemensamhetsanläggningar	Föreningen har andel i Nacka Orminge GA:5. Avser garagen som delas med andra föreningar.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Nordeuropa Försäkring AB som ingår i den norska försäkringskoncernen Gjensidige.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Fjärrvärme med återvinning av frånluft.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
Elektricitet	Fastighetsmätare i el central med individuella mätare för lägenheterna
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheterna är anslutna till det öppna stadsnätet, varje medlem tecknar eget abonnemang

Föreningen har under året tagit fram en underhållsplan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheterna som föreningen förvaltar.

Föreningen är registrerad som arbetsgivare hos Skatteverket för redovisning av sociala avgifter som belöper på styrelsearvodet. Föreningen är vidare momsregistrerat och den momspliktiga verksamheten består av att debitera sina medlemmar särskilt för tillhandahållande av el genom föreningens laddboxar i parkeringsgaraget.

Taxeringsvärde 2023

Fastighet	Nacka Orminge 45:3
Varav mark	37 000 000 kr
Varav byggnad	139 400 000 kr
Summa	176 400 000 kr

Föreningens byggnader har färdigställts 2021 och åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16, d.v.s. år 2037, utgår full fastighetsavgift.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden. Under år 2023 har årsavgiften höjts med 2 % mot föregående år.

Utifrån föreningens ekonomiska läge har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna fr om den 1 januari med 5 % p g a rådande omvärldssituation med hög inflation, ökade energipriser och förhöjda kostnadsräntor. Styrelsen kommer att löpande bevaka utvecklingen kring ränteläget avseende våra lån och kostnadsläget från våra leverantörer. Detta för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2018-12-04 och nuvarande stadgar 2020-10-21.

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Fastighetsskötsel	Habitek förvaltning
Trappstädning	City Hemservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
EI	Boo Energi
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Nybackakvarterets Samfällighetsförening

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Fredrik Norgren	Styrelseordförande
Daniel Keyvanpour	Vice ordförande
Anton Bäcklund	Sekreterare
Rababeh Hosseni	Kassör
Carina Strand	Styrelseledamot
Anna-Karin Sönne	Suppleant

Revisor

Huvudansvarig revisor är Lars Jäderström från revisionsbolaget Strawberry Audit AB, 111 74 Stockholm

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Medlemmar

Föreningen har 127 medlemmar fördelade på 105 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb

Årets väsentliga händelser

- Sopkassuner: Lås har satts på sopkassuner för hushållsavfall och det har även monterats på alla sopkassuner för matavfall. Samma nyckel fungerar till både hushålls-, och matavfallskassunerna.
- Parkeringsförbud: Det är parkeringsförbud i området och den som parkerar fel kommer att få en tilläggsavgift. Det finns en ny gästparkering,
- Avgiftshöjning: Föreningen har under 2023 bestämt att höja avgifterna med 5% vid årsskiftet. Denna höjning är baserad på både den ekonomiska planen vi följer och den fortsatt stigande räntan på våra lån.
- Ekonomisk förvaltare: Vi har bytt ekonomisk förvaltare från Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB till HSB.
- Felanmälningar: Bo portalen har stängts ner efter att Aros eftermarknad har avslutats. Vi har valt att inte teckna ett nytt avtal med de via föreningen. Felanmälningar ska nu göras till Habitek. Mer information finns på hemsidan som hittas på brfkolet.se.
- Besiktning: Åtgärderna efter 2års-garantibesiktningen är genomförda i samtliga hus.
- Underhållsplanen uppdaterades under 2023 och är därav aktuell.

Ekonomi

- Framtida ekonomiska åtaganden kommer att tillgodoses genom avgiftshöjningar som kommer att vara högre än enligt ekonomisk plan.
- Kassaflödet ska ökas för att finansiera de framräknade årliga kostnaderna i underhållsplanen genom höjda avgifter. Avgifterna kommer att behöva höjas mer än angivet i den ekonomiska planen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	273 200 000	0	0	-791 552	-2 874 112	269 534 336
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			169 200	-169 200		
Balanseras i ny räkning				-2 874 112	2 874 112	
Årets resultat					-4 272 918	-4 272 918
Belopp vid årets utgång	273 200 000	0	169 200	-3 834 864	-4 272 918	265 261 418

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	4 943	4 859	1 911	10
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4273	-2874	-110	-227
Soliditet, %	75,0	75,0	74,0	
Balansomslutning, Kkr	352 832	358 494	344 854	282 575
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	48 440	48 440	45 102	
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna i %	0,86	0,76	0,85	
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	762,2	739,3	287,1	
Sparande per kvm, kr	99,5	347,5	0,0	
Energikostnad per kvm bostadsrättsyta	158	133	62	
Räntekostnader i förhållande till intäkt	32,98%	20,02%	49,94%	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	15 374	15 421	15 467	
Skuldsättningsgrad %	32,7	32,3	34,4	
Räntekänslighet	17,3	15,9	45,6	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,91	1,26	2,19	
Fastighetens belåningsgrad, %	24,7	24,5	91,4	

I energikostnad per kvm ingår inte vatten då den kostnaden ingår i avgiften för samfälligheten

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 834 864
Årets resultat	-4 272 918
	-8 107 782
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts 35 kr per kvm BOA & LOA år 1-3 enligt stadgarna	169 200
I ny räkning överföres	-8 276 982
	-8 107 782

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		4 942 929	4 859 402
Övriga intäkter		127 899	602 708
		5 070 828	5 462 110
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-2 573 239	-1 946 366
Övriga externa kostnader	4	-224 852	-462 259
Personalkostnader	5	-62 172	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-4 833 991	-4 833 991
Summa fastighetskostnader		-7 694 254	-7 242 616
Rörelseresultat		-2 623 426	-1 780 506
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		6 097	0
Räntekostnader fastighetslån		-1 655 589	-1 093 606
Resultat efter finansiella poster		-4 272 918	-2 874 112
ÅRETS RESULTAT		-4 272 918	-2 874 112

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	7	350 832 018	355 666 009
		350 832 018	355 666 009
Summa anläggningstillgångar		350 832 018	355 666 009
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 246 542
Övriga fordringar		58 412	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 528	53 972
		119 940	1 300 690
Kassa och bank		1 880 185	1 527 852
Summa omsättningstillgångar		2 000 125	2 828 542
SUMMA TILLGÅNGAR		352 832 143	358 494 551

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		273 200 000	273 200 000
Yttre reparationsfond		169 200	0
		273 369 200	273 200 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 834 864	-791 552
Årets resultat		-4 272 918	-2 874 112
		-8 107 782	-3 665 664
Summa eget kapital		265 261 418	269 534 336
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	57 348 825	86 710 725
		57 348 825	86 710 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	29 361 900	261 900
Förskott från kunder		0	2 945
Leverantörsskulder		80 250	86 549
Skatteskulder		128 000	140 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	651 750	1 758 096
		30 221 900	2 249 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		352 832 143	358 494 551

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 623 426	-1 780 506
Årerföring gjorda avskrivningar	4 833 991	4 833 991
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	2 210 565	3 053 485
Erhållen ränta	6 097	0
Erlagd ränta	-1 655 589	-1 093 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	561 073	1 959 879
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	1 180 750	29 687 903
Leverantörsskulder- förändring	-6 299	61 918
Kortfristiga skulder - förändring	-1 121 291	-2 110 070
Kassaflöde från rörelseresultat	53 160	27 639 751
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-52 665 494
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-52 665 494
Finansieringsverksamheten		
Inbetald insats	0	18 825 000
Amortering av skuld	-261 900	-261 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-261 900	18 563 100
Årets kassaflöde	352 333	-4 502 764
Likvida medel vid årets början	1 527 852	6 030 615
Likvida medel vid årets slut	1 880 185	1 527 851

1 Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter om komponenterna är betydande. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaden har delats upp i följande komponenter med en genomsnittlig avskrivning om 2,24%.

Stomme och grund	100 år
Värme Sanitet	50 år
El, Yttertak	40 år
Inre ytskikt, vitvaror	15 år
Köksinredning	30 år
Ventilation, Hiss	25 år
Styrning och övervakning	15 år
Restpost	50 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då fastigheten är nyuppförd och fastighetens värdeår är befriat från beskattning. Däremot betalas det fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 2 Rörelsens intäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	4 299 083	4 169 706
Hyreintäkter garage	657 978	645 842
Intäkter andrahandsuthyrning	9 244	4 159
Pantsättning och överlåtelseavgifter	15 688	39 695
Vakanser garage	-39 064	0
Övriga intäkter	76 468	602 708
Försäkringsersättningar	51 431	0
Summa	5 070 828	5 462 110
Not 3 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-77 569	-107 753
Städning	-73 176	-77 448
Serviceavtal, Besiktningkostnader, Underhållsplan	-117 606	-5 931
Övriga externa kostnader	-975	-754
Summa	-269 326	-191 886
<u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	-688	0
Reparation installationer	-27 185	-63 270
Reparation utvändigt	-99 094	0
Summa	-126 967	-63 270
<u>Taxebundna kostnader, uppvärmning samt Samfällighetsavgifter</u>		
EI	-540 613	-363 755
Värme	-350 195	-384 152
Sophämtning	0	-22 010
Samfällighetsavgifter	-1 046 640	-958 754
Summa	-1 937 448	-1 728 671
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-111 498	-102 539
Fastighetskatt lokal 2022-2023	-128 000	140 000
Summa	-239 498	37 461
Summa driftkostnader	-2 573 239	-1 946 366

Not 4 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-118 750	-254 873
Kostnader utöver fast förvaltningsarvode	-42 448	-41 458
Revisionskostnader	-33 500	-7 000
Konsultkostnader	-720	0
Styrelse och medlemskostnader	-5 524	0
Data och kommunikationskostnader	-13 365	-4 277
Banktjänster	-5 030	-5 390
Övriga administrationskostnader	-5 515	-4 412
Övriga externa kostnader	0	-144 849
Summa	-224 852	-462 259

Not 5 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-48 600	0
Sociala avgifter	-13 572	0
Summa	-62 172	0

Not 6 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-4 833 991	-4 833 991
Summa	-4 833 991	-4 833 991

Not 7 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	360 500 000	95 476 199
Årets anskaffningar	0	52 665 494
Omklassificeringar	0	212 358 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 500 000	360 500 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 833 991	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 833 991	-4 833 991
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 667 982	-4 833 991
Utgående redovisat värde	350 832 018	355 666 009
varav mark	145 017 507	145 017 507
Taxeringsvärden		
Byggnader	139 400 000	139 400 000
Mark	37 000 000	37 000 000
Summa	176 400 000	176 400 000
varav bostäder	170 000 000	170 000 000
varav lokaler	6 400 000	6 400 000
Summa	176 400 000	176 400 000

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	37 778	35 004
Övriga förutbetalda driftskostnader	23 750	18 968
Summa	61 528	53 972

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	4,17%	2027-07-14	28 510 725	28 772 625
SBAB	1,00%	2024-07-17	29 100 000	29 100 000
SBAB	1,13%	2026-07-17	29 100 000	29 100 000
Kortfristig del			-29 361 900	-261 900
Summa			57 348 825	86 710 725

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	376 695	1 634 751
Upplupen ränta	150 728	123 345
Upplupen EI och fjärrvärme	96 945	0
Revisionskostnader	20 000	0
Styrelsearvoden inkl. soc avg.	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>7 382</u>	<u>0</u>
Summa	651 750	1 758 096

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>87 311 500</u>	<u>87 311 500</u>
Summa	87 311 500	87 311 500

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Norgren
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**
Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolet
Org.nr 769634-5706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolet för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid



förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

FREDRIK NORGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 14:00:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK NORGREN

Datum

Fredrik Norgren
fredrik.norgren@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.176.246.109

ROBABEH HOSSEINI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-20 12:49:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Robabeh Hosseini

Datum

Robabeh Hosseini
hosseini.r2008@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 143.58.184.245

DANIEL KEYVANPOUR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-18 05:23:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL KEYVANPOUR

Datum

Daniel Keyvanpour
daniel.keyvanpour@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.140.156

ANTON BÄCKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 18:00:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANTON BÄCKLUND

Datum

Anton Bäcklund
anton.backlund1998@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.29.216

CARINA STRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 14:36:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carina Agneta Strand

Datum

Carina Strand
carina_a_strand@outlook.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.93.209

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-23 04:59:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström

Datum

Lars Jäderström

lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.201.186