

# Årsredovisning 2023



## Brf Kistalunden

Org nr 769625-3942

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Kistalunden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 april 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen upplåter med bostadsrätt 26 stycken radhus. Den totala boytan är 3 822 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2032-06-30. Tomträttsavgäld uppgår till 311 tkr/år.

Processen gällande friköp av tomt har påbörjats under året och planeras att genomföras 2024.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

#### Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är med värdeåret 2014 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med Brf Tallkronan, Brf Skogsterrassen, Brf Snöfjället samt Brf Kistaterrassen. Gemensamhetsanläggningarna omfattar vägar, grusvägar, vattenledningar, gatubelysning, grönområden, parkeringsplatser längs gata, lekplats samt miljöstugor.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 888 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 730 000 kr och markvärde 28 158 000 kr. Värdeår är 2014.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 april 2014.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 mars 2023 haft följande sammansättning:

Methela Hallberg Hossain	Ordförande	
Kerstin Westeson	Ledamot	
Rajinder Singh	Ledamot	
Diana Lidvall	Ledamot	Avflyttad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Revisorer

Föreningsstämman ha valt auktoriserade revisorn Bengt Möller till ordinarie revisor och Marcus Öjeryd till revisorssuppleant, båda från RevisorCompaniet HFM AB.

### Valberedning

Rami Abiad  
Camilla Singh

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Det gångna året har varit utmanande för styrelsen. Rådande världsläge med den globala inflationsutmaningen som medfört höjda räntor, energipriser och övriga höjda kostnader som pågår har drabbat oss alla hårt.

Styrelsen har lagt mycket tid under året på att analysera världsläget och dess utmaningar för att agera utifrån föreningens bästa. Processen gällande friköp av tomt har påbörjats under året och medför ett ytterligare lån under 2024.

Detta har resulterat i avgiftshöjningar till följd av ränteläget samt tecknandet av det nya lånet för friköp. Föreningen har år 2023 3 lån varav 2 av lånen ändrades till rörlig ränta under året, alla lån i föreningen är numera på rörlig ränta.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 medlemmar. Under året har två överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 713	1 299	1 246	1 246
Resultat efter finansiella poster	-1 187	-1 047	-1 088	-1 129
Soliditet (%)	76,6	77,0	77,1	77,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	448	340	326	326
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 757	6 769	6 775	6 777
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 757	6 769	6 775	6 777
Sparande per kvm (kr/kvm)	7	44	33	22
Räntekänslighet (%)	15,1	19,9	20,8	20,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	37	39	34	32
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	99,9	100,0	100,0

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnader för el och värme ingår inte i årsavgiften.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Underskottet beror på dels på de avskrivningar som föreningen har på totalt 1 213 000 kr, samt de ökade räntekostnaderna då föreningen omföhandlat sina lån under 2023. Föreningens balanserade underskott beror till större del på avskrivningarna. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har under 2023 höjt årsavgifterna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 950 000	664 002	-3 474 382	-1 046 586	<b>87 093 034</b>
Disposition av föregående års resultat:		790 000	-1 836 586	1 046 586	<b>0</b>
Årets resultat				-1 187 232	<b>-1 187 232</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 950 000</b>	<b>1 454 002</b>	<b>-5 310 968</b>	<b>-1 187 232</b>	<b>85 905 802</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 310 969
årets förlust	-1 187 232
	<b>-6 498 201</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	790 000
i ny räkning överföres	-7 288 201
	<b>-6 498 201</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 713 400	1 298 960
Övriga rörelseintäkter		4 660	1 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 718 060</b>	<b>1 300 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-666 284	-702 971
Övriga externa kostnader	4	-79 192	-73 368
Personalkostnader	5	-137 986	-126 184
Avskrivningar		-1 213 000	-1 213 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 096 462</b>	<b>-2 115 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-378 402</b>	<b>-815 063</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 566	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 396	-231 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-808 830</b>	<b>-231 523</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 187 232</b>	<b>-1 046 586</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 187 232</b>	<b>-1 046 586</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	13 248 000	13 386 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>13 248 000</b>	<b>13 386 000</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	97 556 250	98 631 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 556 250</b>	<b>98 631 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 804 250</b>	<b>112 017 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 322	5 005
Övriga fordringar	8	1 099 643	1 009 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	150 336	125 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 281 301</b>	<b>1 139 731</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 281 301</b>	<b>1 139 731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 085 551</b>	<b>113 156 981</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		90 950 000	90 950 000
Fond för yttre underhåll		1 454 002	664 002
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 404 002</b>	<b>91 614 002</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 310 969	-3 474 382
Årets resultat		-1 187 232	-1 046 586
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 498 201</b>	<b>-4 520 968</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 905 801</b>	<b>87 093 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 826 293	25 869 313
Leverantörsskulder		30 575	16 848
Övriga skulder		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	322 292	177 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 179 750</b>	<b>26 063 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 085 551</b>	<b>113 156 981</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 187 232	-1 046 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 213 000	1 213 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>25 768</b>	<b>166 414</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 955	34 958
Förändring av kortfristiga skulder		158 823	-24 039
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>134 636</b>	<b>177 333</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-43 020	-24 791
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-43 020</b>	<b>-24 791</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>91 616</b>	<b>152 542</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 007 656	855 115
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 099 272</b>	<b>1 007 657</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 713 400	1 298 960
	<b>1 713 400</b>	<b>1 298 960</b>

I årsavgiften ingår vatten och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	120 096	116 493
Reparationer	0	15 373
Sotning	0	3 473
Vatten och avlopp	139 530	147 505
Försäkringskostnader	67 624	65 383
Tomträttsavgäld	311 200	326 800
Bredband	27 764	27 764
Förbrukningsmaterial	70	180
	<b>666 284</b>	<b>702 971</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	19 625	19 000
Ekonomisk förvaltning	49 745	48 493
Teknisk förvaltning	4 376	2 553
Övriga poster	5 446	3 322
	<b>79 192</b>	<b>73 368</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	96 017
Sociala avgifter	32 986	30 167
	<b>137 986</b>	<b>126 184</b>

### Not 6 Tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 800 000	13 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
Ingående avskrivningar	-414 000	-276 000
Årets avskrivningar	-138 000	-138 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-552 000</b>	<b>-414 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 248 000</b>	<b>13 386 000</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 500 000	107 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 500 000</b>	<b>107 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 868 750	-7 793 750
Årets avskrivningar	-1 075 000	-1 075 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 943 750</b>	<b>-8 868 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 556 250</b>	<b>98 631 250</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	371	356
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 168
Avräkningskonto förvaltare	1 099 272	1 007 656
	<b>1 099 643</b>	<b>1 009 180</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredbandsavgift	6 941	6 941
Tomträttsavgäld	77 800	77 800
Fastighetsförsäkring	28 406	27 855
Ekonomisk förvaltning	12 625	12 219
Samfällighetsavgift	23 835	0
Teknisk förvaltning	729	729
	<b>150 336</b>	<b>125 544</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,73	2024-11-07	6 642 470	6 669 313
SBAB	4,84	2024-05-10	10 100 000	10 100 000
SBAB	4,78	2024-08-15	9 083 823	9 100 000
			<b>25 826 293</b>	<b>25 869 313</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			25 826 293	25 869 313

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 63 400 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 25 762 893 kronor

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	64 750	56 350
Sociala avgifter	20 340	17 705
Vatten- och avlopp	40 793	38 551
Förutbetalda avgifter och hyror	196 409	65 180
	<b>322 292</b>	<b>177 786</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 400 000	30 400 000
	<b>30 400 000</b>	<b>30 400 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjs med 50 % från och med 2024-01-01.

Kista den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Methela Hallberg Hossain  
Ordförande

Kerstin Westeson

Rajinder Singh

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bengt Möller  
Auktoriserad revisor  
RevisorCompaniet HFM AB





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kistalunden.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-28 11:29:10

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Göran Olov Möller (19501028XXXX) Revisor	2024-03-28 11:29:10
 KERSTIN ELISABET WESTESON (19820129XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-26 10:50:31
 Methela Hallberg (19841009XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-27 13:36:13
 RAJINDER SINGH CHEEMA (19640315XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-27 19:18:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kistalunden.pdf (259268 byte)

7F2B78A2562A0524B585C748699DF113E423BAC9D4BBEF8DEF275948495B604D7325FB897A4A3DF0DA81  
9C12FE910FE4D39A1C367E9E31068C635471C1190276

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kistalunden

Org.nr 769625-3942

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kistalunden 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 revisionsssed 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 Kistalunden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Det datum som framgår av min elektroniska underskrift

---

Bengt Möller  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Kistalunden 230101-231231.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-28 11:30:49

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Göran Olov Möller (19501028XXXX) Revisor

2024-03-28 11:30:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse Brf Kistalunden 230101-231231.pdf (129585 byte)

5FD6B9ACB66E5AB26C7C4F4E85C2D9E2F5476A35DEF0BDCD706378D59ED64C2886746C0771AA947665D9  
568A401A6DB0D09BFEA77C6BE868E036B5C91305CEA9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support