

# Brf Kallsjön i Årsta

Årsredovisning 2023

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. A flock of birds is shown in flight against the yellow background, positioned above the houses.

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Kallsjön i Årsta**  
769615-1633  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallsjön i Årsta, 769615-1633, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Boman	Ordförande	2025
Sebastian Johansson	Ledamot	2025
Mathias Bäckström	Ledamot	2025
Pasi Hyyrynen	Ledamot	2024
Nils Örnholmer	Ledamot	2024

#### Ordinarie revisorer

Johan Wennerstrand	Medlemsrevisor	2024
Moore Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2024

#### Valberedning

Katarzyna Zebrowska	2024
Lars-Anders Kring	2024
Adelina Enström	2024

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaden Kallsjön 1 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2031-03-31. Byggnaden har 64 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1951. Fastigheten är belägen på Järnlundsvägen 2-20.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter, 9 lokaler, 8 förråd samt 8 garage/MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
4	35	12	7	6

Total bostadsarea:	4 117 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 604 kvm
- varav hyresrättsarea:	513 kvm
Total lokalarea:	238,6 kvm
Total förrådsarea:	59,8 kvm
Total garagearea:	68 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Rubin Facilitetsservice	Teknisk förvaltning
Två Smälänningar	Markskötsel
Rubin Facilitetsservice	Lokalvård
Obenetwork	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Ellevio	Elnät
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Avfall	Hushållsavfall
Stockholm Vatten	Vatten och avlopp
Riksbyggen	Vinterrenhållning
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Byggbeslag Lås & Säkerhet	Serviceavtal passersystem

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 75 119 kr och planerat underhåll för 890 253 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-04-29 av Riksbyggen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 793 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av belysningsarmaturer i trapphus, källargångar och skyddsrum	2023
Skrapning och målning av fönsterbleck och vissa detaljer på burspråk	2023
Ventilationsarbeten	2023
Elarbeten	2023
Utbyte läsare passersystem	2022
Stamspolning	2022
Installation fiber	2022
Stigarbyte	2021
Brytskydd entréer	2021
Utbyte ventiler och termostater radiatorer	2020-2022
Tilläggsisolering vindbjälklag	2020
Projektering elrenovering	2020
Renovering utemiljö	2019-2020
Stamspolning	2018
Sanering av radon	2017
Målning av källare	2017
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	2016
Renovering av avloppsstammar	2015
Renovering av källarfönster	2014

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Under 2023 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 77 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	3 954	3 856	3 817	3 931
Resultat efter finansiella poster	-1 561	-597	-2 154	-967
Förändring av underhållsfond	-97	390	-1 012	-305
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-506	-4	-159	322
Sparande kr / kvm	64	176	209	249
Soliditet (%)	76	71	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	811	759	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	74	71	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	811	759	757	757
Bostadshyra kr / kvm	1 384	1 441	1 325	1 251
Driftskostnad, kr / kvm	521	509	493	416
Energikostnad, kr / kvm	238	222	222	194
Ränta, kr / kvm	222	94	59	70
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	177	177	177
Lån, kr / kvm	4 088	5 544	5 573	5 611
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 085	6 896	6 933	6 980
Räntekänslighet (%)	6	9	-	-
Snittränta (%)	5,42	1,69	1,07	1,24

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>72 982 318</b>	<b>390 410</b>	<b>-8 495 243</b>	<b>-596 663</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-596 663	596 663
Avsättning till underhållsfond		793 000	-793 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-890 253	890 253	
Årets resultat				-1 561 371
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 982 318</b>	<b>293 157</b>	<b>-8 994 653</b>	<b>-1 561 371</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 091 906
Årets resultat före fondförändring	-1 561 371
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-793 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	890 253
Summa över/underskott	-10 556 024

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-10 556 024**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 952 584	3 798 686
Övriga rörelseintäkter	3	1 203	57 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 953 787</b>	<b>3 856 401</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 300 333	-2 778 779
Övriga kostnader	7	-170 430	-176 129
Personalkostnader	8	-149 426	-97 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-958 360	-983 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 578 549</b>	<b>-4 035 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-624 762</b>	<b>-179 350</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 917	2 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 526	-420 006
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-936 609</b>	<b>-417 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 561 371</b>	<b>-596 663</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 561 371</b>	<b>-596 663</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	80 843 440	81 764 183
Inventarier, maskiner och installationer	11	250 074	287 691
Summa materiella anläggningstillgångar		81 093 514	82 051 874
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		81 093 514	82 051 874
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		18 459	6 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	251 564	255 761
Summa kortfristiga fordringar		270 023	261 920
<b>Kassa och bank</b>	13	665 370	8 026 509
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		935 393	8 288 429
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		82 028 907	90 340 303

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 982 318	72 982 318
Underhållsfond		293 157	390 410
Summa bundet eget kapital		73 275 475	73 372 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 994 653	-8 495 243
Årets resultat		-1 561 371	-596 663
Summa fritt eget kapital		-10 556 024	-9 091 906
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 719 451</b>	<b>64 280 822</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 326 151	24 854 374
Leverantörsskulder		287 710	600 764
Skatteskulder		-646	-
Övriga skulder		32 270	4 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	663 971	599 452
Summa kortfristiga skulder		19 309 456	26 059 481
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 028 907</b>	<b>90 340 303</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-624 762	-179 350
Avskrivningar	958 360	983 000
	<b>333 598</b>	<b>803 650</b>
Erhållen ränta	56 917	2 693
Erlagd ränta	-993 526	-420 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-603 011</b>	<b>386 337</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 103	-24 829
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-221 802	309 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-832 916</b>	<b>671 222</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 026 610
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>3 026 610</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-6 528 223	-131 683
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 528 223</b>	<b>-131 683</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 361 139</b>	<b>3 566 149</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 026 509</b>	<b>4 460 360</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>665 370</b>	<b>8 026 509</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner, installationer	20 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 921 913	2 733 730
Hyror bostäder	709 797	739 020
Hyror lokaler	175 390	188 724
Hyror p-platser/garage	114 576	110 976
Övriga objekt	30 908	26 236
<b>Summa</b>	<b>3 952 584</b>	<b>3 798 686</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterade tillval	3 696	4 808
Överlåtelseavgifter	5 147	9 646
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 213	15 504
Övriga intäkter	-18 853	27 757
<b>Summa</b>	<b>1 203</b>	<b>57 715</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	2 794	26 097
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 946	27 866
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 750	3 483
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 520	13 385
VA & sanitet, installationer	13 670	1 100
Värme, installationer	-	10 706
El, installationer	-	5 288
Huskropp	11 082	4 041
Klottersanering	9 357	4 087
<b>Summa</b>	<b>75 119</b>	<b>96 053</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	285 465	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	64 799
VA & sanitet, installationer	-	60 742
Värme, installationer	-	77 049
Ventilation, installationer	74 989	-
El, installationer	177 875	-
Övriga installationer	-	200 000
Huskropp, fönster	351 924	-
<b>Summa</b>	<b>890 253</b>	<b>402 590</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	131 156	126 676
Teknisk förvaltning	50 907	49 809
Utemiljö	93 161	91 400
Städning	104 235	127 808
Besiktningkostnader	-	3 531
Snöröjning	122 166	96 387
Serviceavtal	12 750	12 750
Förbrukningsmaterial	3 368	10 843
El	90 367	129 880
Uppvärmning	787 797	731 077
Vatten och avlopp	190 135	133 373
Avfallshantering	48 577	32 762
Försäkringar	62 519	54 092
Tomträttsavgälder	538 750	485 375
Hyressättningsavgift	2 224	-
Kabel-TV	1 058	69 936
Internet	95 791	124 437
<b>Summa</b>	<b>2 334 961</b>	<b>2 280 136</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 744	-
Kostnader för transportmedel	688	-
Kontorsmateriel och trycksaker	10 081	-
Tele och post	8 325	14 472
Ekonomisk förvaltning	107 189	104 896
Övriga förvaltningskostnader	11 911	14 504
Revision	19 222	15 790
Jurist- och advokatkostnader	-	20 319
Bankkostnader	1 158	652
IT-tjänster	4 720	4 696
Övriga externa tjänster	3 392	-
Övriga externa kostnader	-	800
<b>Summa</b>	<b>170 430</b>	<b>176 129</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	111 302	72 450
Föreningsvald revisor	2 400	2 000
<b>Summa</b>	<b>113 702</b>	<b>74 450</b>
Sociala avgifter	35 724	23 393
<b>Summa</b>	<b>149 426</b>	<b>97 843</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	911 863	911 865
Markanläggningar	8 880	8 879
Inventarier, maskiner och installationer	37 617	62 256
<b>Summa</b>	<b>958 360</b>	<b>983 000</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	91 186 450	91 186 450
-Markanläggningar	286 961	286 961
	<b>91 473 411</b>	<b>91 473 411</b>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>91 473 411</b>	<b>91 473 411</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 493 302	-8 581 437
-Markanläggningar	-215 926	-207 047
	<b>-9 709 228</b>	<b>-8 788 484</b>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-911 863	-911 865
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 880	-8 879
	<b>-920 743</b>	<b>-920 744</b>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-10 629 971</b>	<b>-9 709 228</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>80 843 440</b>	<b>81 764 183</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	80 781 285	81 693 148
Markanläggningar	62 155	71 035
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	2 946 000	2 946 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>139 946 000</b>	<b>139 946 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>57 738 000</i>	<i>57 738 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	998 723	998 723
	998 723	998 723
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>998 723</b>	<b>998 723</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-711 032	-648 776
	-711 032	-648 776
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-37 617	-62 256
	-37 617	-62 256
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-748 649</b>	<b>-711 032</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>250 074</b>	<b>287 691</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	251 564	233 802
Upplupna intäkter	-	21 959
<b>Summa</b>	<b>251 564</b>	<b>255 761</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	665 370	8 026 509
<b>Summa</b>	<b>665 370</b>	<b>8 026 509</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 326 151	24 854 374
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 326 151</b>	<b>24 854 374</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	18 326 151	24 854 374
<b>Summa</b>	<b>18 326 151</b>	<b>24 854 374</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,95 %	2024-03-22	6 691 650	-	64 246	6 627 404
SBAB*	5,06 %	2024-11-11	8 673 735	-	79 823	8 593 912
SBAB	2,68 %	2023-01-16	2 488 989	-	2 488 989	-
SBAB*	4,95 %	2024-09-18	7 000 000	-	3 895 165	3 104 835
<b>Summa</b>			<b>24 854 374</b>	<b>-</b>	<b>6 528 223</b>	<b>18 326 151</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	120 742	95 214
Förutbetalda intäkter	324 688	307 585
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 250
Upplupna driftkostnader	200 541	180 403
<b>Summa</b>	<b>663 971</b>	<b>599 452</b>

**Not 17 Händelser efter räkenskapsår**

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12 %.

**Not 18 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Boman  
Styrelseordförande

Sebastian Johansson

Mathias Bäckström

Pasi Hyyrynen

Nils Örnholmer

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.  
Moore Allegretto AB

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

Johan Wennerstrand  
Medlemsrevisor



**Brf Kallsjön i Årsta, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 31 2024 02:24PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
665483E922E02  
MAJ 31 2024 02:24PM

**Deltagare**



Maj 27 2024 03:13PM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna
Maj 27 2024 03:32PM	Stefan Boman granskade dokumentet:
Maj 27 2024 08:38PM	 STEFAN BOMAN signerade dokumentet
Maj 28 2024 05:58PM	Sebastian Johansson granskade dokumentet:
Maj 28 2024 06:07PM	 SEBASTIAN JOHANSSON signerade dokumentet
Maj 30 2024 01:00PM	Pasi Hyrynen granskade dokumentet:
Maj 30 2024 01:01PM	 PASI PETTERI HYYRYNEN signerade dokumentet
Maj 28 2024 06:20PM	Mathias Bäckström granskade dokumentet:
Maj 28 2024 06:21PM	 Erik Mathias Bäckström signerade dokumentet
Maj 28 2024 08:51AM	Nils Örnholmer granskade dokumentet:
Maj 28 2024 08:53AM	 NILS ÖRNHOLMER signerade dokumentet
Maj 31 2024 01:42PM	Johan Wennerstrand granskade dokumentet:
Maj 31 2024 01:49PM	 JOHAN OLOF WENNERSTRAND signerade dokumentet
Maj 31 2024 02:24PM	Eva Stein granskade dokumentet:
Maj 31 2024 02:24PM	 EVA STEIN signerade dokumentet
Maj 31 2024 02:24PM	Dokumentet har signerats



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kallsjön i Årsta  
Org.nr 769615-1633

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallsjön i Årsta för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Kallsjön i Årsta** för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital signering

---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

---

Johan Wennerström  
Föreningsvald revisor



B1YaYBv4C-HyZcpKH0N0



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.06.2024 14:56

SENT BY OWNER:  
Eva Stein · 31.05.2024 14:59

DOCUMENT ID:  
HyZcpKHDN0

ENVELOPE ID:  
B1YaYBv4C-HyZcpKHDN0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse brf kallsjön.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN OLOF WENNERSTRAND	Signed	02.06.2024 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/03/10)
	Authenticated	02.06.2024 14:47	Low	
2. EVA STEIN	Signed	02.06.2024 14:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)
	Authenticated	02.06.2024 14:55	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

