



# 2023

ÅRSREDOVISNING  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KOFFERTEN

BRF Kofferten  
Org.nr 769610-4079

STORHOLMEN  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

## **Ekonomi**

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

## **Revisionsberättelse**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Styrelsen för Brf Kofferten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Förskottet 8, Riksdalervägen 5-9 i Hägersten, Stockholms kommun. Fastigheten har 67 lägenheter, 65 st av dessa är bostadsrätter och 2 st upplåtes till hyreslägenheter.

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning, två av dessa nyttjas som kontor och en till restaurangverksamhet. Till föreningen hör en separat huskropp som hyrs av Kunskapsskolan i Sverige AB som bedriver skolverksamhet i byggnaden. Företaget COPAB AB hyr plats på taket för två antenner samt ett mindre utrymme för tillhörande elektronik avsett för kortvågsradio.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen amorterar 150 tkr per kvartal på ett av sina lån. En extra amortering om 4 mkr genomfördes i slutet av 2023 i samband med omförhandling av ett bundet lån. Tidigare ränta uppgick till 0,74 % och ränta efter omförhandling uppgick till 4,647 %. För att minska på höga räntekostnader valde styrelsen att genomföra en kraftfull extra amortering.

Styrelsen fattade beslut om en avgiftshöjning på 2 % från och med 1 januari 2024.

### Hyresrätter

Våra hyresgäster fick en hyreshöjning på 4 % från och med den 1 juni 2023. För medlemmar har avgiften varit oförändrad under året.

### Stadgeändring

Utifrån ny bostadsrättslag från och med 1 januari 2023, och inkomna motioner, genomförde föreningen en stadgeändring. Stämman godkände styrelsens förslag till nya stadgar vid årsstämman i juni samt vid extra stämma i november, andra beslutstillfället.

### Underhållsplan

Styrelsen beslutade att upprätta en ny underhållsplan och valde att anlita företaget Svensk Fastighetslogistik AB inför samarbetet. Arbetet påbörjades i slutet av året och ny underhållsplan var klar i december månad. Föreningens underhållsplan är aktuell.

### Elsäkerhetsföreskrifter

Nya elsäkerhetsföreskrifter gäller för bostadsrättsföreningar sedan 1 dec 2022. Mot bakgrund av ny lagstiftning har styrelsen låtit ta fram 'Rutin för fortlöpande kontroll av elsäkerhet' i samarbete med företaget Kretspunkten AB. Viss okulär besiktning genomförs av styrelsen och övrig besiktning genomförs i samarbete med Habitek.

### **Ny trädgårdsentreprenör**

Styrelsen har valt att inte förlänga avtalet med Svensk Utemiljö. Ny trädgårdsentreprenör, Gröna Lundin, kontrakterades under hösten 2023. Det nya avtalet innebär en lägre kostnad för föreningen.

### **Årlig systematisk brandskyddsround**

Den årliga systematiska brandskyddsrounden utfördes av Protektia Brandskydd AB under november månad. Vårt inre brandskydd är fullgott.

### **Styrelsen**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2023.

Vid stämman framröstades 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Ordförande Siv Sagerberg  
Ledamot Peter Erixon  
Ledamot Kasper Olofsson  
Ledamot Axel Sundeman  
Ledamot Niclas Siverman  
Suppleant Annelie Glifberg  
Suppleant Oskar Lundahl

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Michael Kittig som suppleant och Henriette Johansson som ledamot.

Vid ordinarie föreningsstämma invaldes Niclas Siverman som ordinarie ledamot och Oskar Lundahl som suppleant. Oskar Lundahl meddelade den 2 juni att han önskade avgå ur styrelsen pga oförutsedda händelser. Styrelsen har därför under året bestått av fem ordinarie ledamöter och en suppleant.

Styrelsen har under 2023 haft 10 protokollförda möten.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter och hyror	3 783	3 188	3 978	3 750	3 731
Driftnetto efter avskrivningar	-108	-2 058	-73	-87	212
Resultat efter finansnetto	-269	-2 132	-170	-244	49
Balansomslutning	79 890	84 342	83 895	86 614	89 414
Fond för yttre underhåll	4 185	3 721	3 403	3 086	2 769
Soliditet, %	92	87	81	79	77
Årsavgift bostäder/m <sup>2</sup> (kr)	460	457	467	468	464
Räntekänslighet (%)	3	5	0	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	42	42	0	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	270	238	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	50	41	0	0	0
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta	362	320	0	0	0
Skuldsättning/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	1 217	2 349	0	0	0
Skuldsättning /m <sup>2</sup> totalyta (kr)	1 181	2 278	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	53	0	0	0
Sparande/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	275	130	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 4 066 kvm bostadsrättsyta, 126 kvm hyresrättsyta.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2023/2022.

#### Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick och låga skuldsättning. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>53 354 741</b>	<b>21 884 242</b>	<b>3 720 649</b>	<b>-2 998 961</b>	<b>-2 132 778</b>	<b>73 827 893</b>
Avsättning yttre underhållsfond			464073	-464073		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				- 2 132 788	2 132 788	<b>0</b>
Årets resultat					-179 696	-179 696
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 354 741</b>	<b>21 884 242</b>	<b>4 184 722</b>	<b>-5 595 822</b>	<b>-179 669</b>	<b>73 648 197</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 595 812
Årets resultat	-268 793
	<b>-5 864 605</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	464 073
I ny räkning överföres	-6 328 678
	<b>-5 864 605</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>			
Årsavgifter och hyror	1	3 783 274	3 188 346
Övriga intäkter		406 163	331 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 189 437</b>	<b>3 519 601</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 293 631	-2 471 278
Förvaltningskostnader	3	-298 038	-334 452
Fastighetsskatt/-avgift		-143 373	-138 683
Arvoden och löner	4	-190 134	-161 154
Föreningens övriga kostnader		-137 726	-184 626
Övriga rörelsekostnader	5	0	-1 016 249
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 062 902</b>	<b>-4 306 442</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 126 535</b>	<b>-786 841</b>
<b>Föreningens avskrivningar</b>			
Avskrivningar		-1 323 649	-1 271 272
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-197 114</b>	<b>-2 058 113</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 834	35 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 513	-110 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 679</b>	<b>-74 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-268 793</b>	<b>-2 132 778</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-268 793</b>	<b>-2 132 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-268 793</b>	<b>-2 132 778</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	76 479 832	77 768 724
Inventarier, verktyg och installationer	7	278 047	312 803
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 757 879</b>	<b>78 081 527</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 757 879</b>	<b>78 081 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		36 590	43 596
Övriga fordringar		55 510	8 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 421	126 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>214 521</b>	<b>178 442</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 828 111</b>	<b>6 081 585</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 042 632</b>	<b>6 260 027</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 800 511</b>	<b>84 341 554</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		75 238 983	75 238 983
Fond för yttre underhåll		4 184 722	3 720 649
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 423 705</b>	<b>78 959 632</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 595 812	-2 998 962
Årets resultat		-268 793	-2 132 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 864 605</b>	<b>-5 131 740</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 559 100</b>	<b>73 827 892</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		117 080	117 080
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 950 000	9 550 000
Leverantörsskulder		210 580	239 075
Övriga skulder		122 822	80 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	840 929	527 474
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 124 331</b>	<b>10 396 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 800 511</b>	<b>84 341 554</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-268 793	-2 132 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 323 649	1 271 272
Betald skatt	-46 705	152 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 008 151</b>	<b>-708 614</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	7 006	20 009
Förändring av kortfristiga fordringar	3 620	-17 782
Förändring av leverantörsskulder	-28 495	28 454
Förändring av kortfristiga skulder	356 245	-940 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 346 527</b>	<b>-1 618 348</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlems insatser/upplåtelser	0	7 910 000
Amortering	-4 600 000	-5 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 600 000</b>	<b>2 810 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 253 473</b>	<b>1 191 652</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 081 585	4 889 933
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 828 112</b>	<b>6 081 585</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	0,83-7,69
Byggnadsinventarier	10
Ombyggnationer	5
Markanläggningar	5
Balkongrenovering	2

#### Skatter

Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	1 869 684	1 856 740
Hyror	1 913 589	1 276 849
Fastighetsskatt retroaktiv	0	54 756
	<b>3 783 273</b>	<b>3 188 345</b>

I avgiften ingår värme, vatten och digitalbox för bredbands-TV.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	1 767 459	1 622 171
Skötselkostnader	294 576	296 532
Underhållskostnader	99 140	388 410
Reparationskostnader	132 455	164 164
	<b>2 293 630</b>	<b>2 471 277</b>

### Not 3 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	87 137	83 525
Arvode Ekonomisk förvaltning	58 219	55 349
Arvode Uppdrag/beställningar	125 772	97 018
Övrigt förvaltningsarvode	22 917	22 445
Konsultarvode	3 993	76 114
	<b>298 038</b>	<b>334 451</b>

### Not 4 Arvoden och löner

	2023	2022
Styrelsearvode	111 430	106 400
Sociala avgifter arvoden	26 006	23 758
Arvode extern revisor	52 698	30 996
	<b>190 134</b>	<b>161 154</b>

**Not 5 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utrangering	0	1 016 249
	<b>0</b>	<b>1 016 249</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad och mark	93 540 279	93 698 438
Inköp	0	1 579 320
Utrangering	0	-1 737 479
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 540 279</b>	<b>93 540 279</b>
Ingående avskrivningar	-15 771 555	-15 256 269
Årets avskrivningar	-1 288 893	-1 236 516
Utrangering	0	721 230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 060 448</b>	<b>-15 771 555</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 479 831</b>	<b>77 768 724</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 829 000	70 829 000
Taxeringsvärden mark	83 862 000	83 862 000
	<b>154 691 000</b>	<b>154 691 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	347 559	347 559
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>347 559</b>	<b>347 559</b>
Ingående avskrivningar	-34 756	0
Årets avskrivningar	-34 756	-34 756
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 512</b>	<b>-34 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>278 047</b>	<b>312 803</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	60 313	56 981
Förutbetalda bredbandskostnader	39 825	25 399
Övriga förutbetalda kostnader	22 283	43 661
	<b>122 421</b>	<b>126 041</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,647	2024-02-28	700 000	4 700 000
Swedbank Hypotek	4,530	2024-03-28	1 250 000	1 850 000
Swedbank Hypotek	4,547	2024-02-28	3 000 000	3 000 000
			<b>4 950 000</b>	<b>9 550 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 950 000	9 950 000

Beräknad amortering de närmaste åren är 600 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 1,95 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt ändrade redovisningsprinciper.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	44 000 000	44 000 000
	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	500 963	211 902
Löneskulder	53 200	53 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 878	11 878
Upplupna räntekostnader	21 827	8 700
Upplupna värmekostnader	171 761	153 321
Upplupna elkostnader	16 998	24 673
Upplupna vattenkostnader	34 920	31 462
Upplupna renhållningskostnader	18 637	16 742
Övriga upplupna kostnader	10 744	15 596
	<b>840 928</b>	<b>527 474</b>

Stockholm - den dag som framgår av min elektroniska signatur

Siv Sagerberg  
Ordförande

Peter Erixon

Kasper Olofsson

Niclas Siverman

Axel Sundeman Bengtson

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

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Axel Sundeman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a8c79d771cb413[...]21252d2e77b6a

IP: 89.255.xxx.xxx

2024-04-26 14:49:27 UTC



## Hans Kasper Olofsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 917a3ced7cef63[...]5aed5866fa249

IP: 193.150.xxx.xxx

2024-04-26 17:24:49 UTC



## PETER ERIXON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: af56870bba59a1[...]815e7778b07ea

IP: 109.238.xxx.xxx

2024-04-27 03:32:04 UTC



## SIV SAGERBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a154937d2c0f95[...]83c0a08db77ca

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-28 17:48:33 UTC



## NICLAS SIVERMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6d00bad35a0890[...]116ee2a60681f

IP: 81.236.xxx.xxx

2024-05-06 09:38:20 UTC



## FREDRIK ÅBORG

Extern Revisor

Serienummer: 79be55955ab38b[...]c01ead570ddc8

IP: 80.72.xxx.xxx

2024-05-06 09:49:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kofferten

Org.nr 769610-4079

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kofferten 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 revisions sed 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 Kofferten 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**FREDRIK ÅBORG**

Extern Revisor

Serienummer: 79be55955ab38b[...]c01ead570ddc8

IP: 80.72.xxx.xxx

2024-05-06 09:50:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>