

# Årsredovisning 2022

BRF KARLSÖN

769616-7928



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARLSÖN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-06-08.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, i stadsdelen Kärrtorp och har beteckningen Hävringe 2. Fastigheten upplåts med tomträtt. Föreningen har 58 bostadsrätter.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2022) uppgår till 4 386 kvm, varav 3 814 kvm utgör lägenhetsarea och 572 kvm lokalarea.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 1,5 rum och kök

23 st 2 rum och kök

25 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mikael Karlsson	Ordförande
Ulrika Hahne	Sekreterare
Johan Farby	Kassör
Ari Punkki	Ledamot
Eric Tornblad	Ledamot
Niko Kushta	Suppleant
Sara Olsson	Suppleant

## VALBEREDNING

Cecilia Wassberg och Rolf Ingemarsson

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst 2 ledamöter i förening.

## REVISOR

Margareta Kleberg    Revisor    BDO AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2020    Cykelförråd, ses över för ett bättre nyttjande
- 2020    Utbyte av LED-lampor i källargångarna
- 2020    Underhåll av trädgård och plantering av träd
- 2020    Energideklarationen genomförd
- 2021    Optimering av energiförbrukning
- 2021    Utbyte av trädgårdsmöbler
- 2021    Installation av cykelställ i cykelförråd
- 2021    Installation av regnskydd pergola
- 2022    Installation av kollektivt bredband
- 2022    Iordningställande av verkstad
- 2022    Godkänd OVK genomförd
- 2022    Ny blomlåda Söderarmsvägen
- 2022    Byte av ribbor i insynsskydd uteplatser
- 2022    Påbyggnad av grind till innergården

## PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023    Installation av elbilladdstationer
- 2023    Slutförande av värmeoptimering
- 2023    Utbyte av dörrstängare och lås källardörrar
- 2023    Installation av solceller
- 2023    Utökad sopsortering
- 2023    Byte av armaturer allmänna utrymmen till LED-belysning

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala AB  
Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetservice

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Ingen höjning av årsavgiften inför 2023. Avgiften har varit oförändrad sedan år 2015.

Löpande amortering görs på lånen kvartalsvis.

Lånen har under 2022 varit låsta och därmed har inte föreningens ränteutgifter legat på en fortsatt låg nivå.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Andrahandsuthyrning, under året har 3% av lägenheterna varit uthyrda i andra hand.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 439 666	3 422 769	3 415 323	3 439 191
Resultat efter fin. poster	-627 620	-949 818	-655 566	-1 058 390
Soliditet, %	76	76	76	76
Yttre fond	740 228	625 416	442 532	623 070
Taxeringsvärde	119 232 000	92 664 000	92 664 000	92 664 000
Bostadsyta, kvm	3 814	3 814	3 814	3 814
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	820	820	820	820
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 710	7 762	7 795	7 854
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,05	1,33	1,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	105 238 000	-	-	105 238 000
Fond, yttre underhåll	625 416	-	114 812	740 228
Balanserat resultat	-6 388 952	-949 818	-114 812	-7 453 581
Årets resultat	-949 818	949 818	-627 620	-627 620
<b>Eget kapital</b>	<b>98 524 647</b>	<b>0</b>	<b>-627 620</b>	<b>97 897 027</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 453 581
Årets resultat	-627 620
<b>Totalt</b>	<b>-8 081 201</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	357 696
Balanseras i ny räkning	-8 438 897
<b>Totalt</b>	<b>-8 081 201</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		3 439 666	3 422 769
Rörelseintäkter		30 039	3 696
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 469 705</b>	<b>3 426 465</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 161 014	-2 335 175
Övriga externa kostnader	7	-195 280	-223 630
Personalkostnader	8	-94 082	-110 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 371 900	-1 371 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 822 276</b>	<b>-4 041 345</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-352 571</b>	<b>-614 880</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 252	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-284 301	-334 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 049</b>	<b>-334 938</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-627 620</b>	<b>-949 818</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-627 620</b>	<b>-949 818</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	123 110 837	124 482 737
Pågående projekt		30 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 141 587</b>	<b>124 482 737</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>123 141 587</b>	<b>124 482 737</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 769	8 159
Övriga fordringar	12	2 349 051	1 822 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	152 229	121 914
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 497 511</b>	<b>1 952 426</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 644 838	2 637 848
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 644 838</b>	<b>2 637 848</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 142 350</b>	<b>4 590 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 283 937</b>	<b>129 073 012</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 238 000	105 238 000
Fond för yttre underhåll		740 228	625 416
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 978 228</b>	<b>105 863 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 453 581	-6 388 952
Årets resultat		-627 620	-949 818
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 081 201</b>	<b>-7 338 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>97 897 027</b>	<b>98 524 647</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	19 487 333	29 406 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 487 333</b>	<b>29 406 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 918 667	203 471
Leverantörsskulder		293 220	265 623
Skatteskulder		221 684	220 784
Övriga kortfristiga skulder		10 134	11 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	455 872	440 843
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 899 577</b>	<b>1 142 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 283 937</b>	<b>129 073 012</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 454 902</b>	<b>4 061 486</b>
Resultat efter finansiella poster	-627 620	-949 818
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 371 900	1 371 900
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>744 280</b>	<b>422 082</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 944	-11 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 545	107 431
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>656 881</b>	<b>518 417</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-30 750	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-30 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>426 131</b>	<b>393 417</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 881 034</b>	<b>4 454 902</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karlsön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	272 898	269 873
Årsavgifter, bostäder	3 127 116	3 127 116
Övriga intäkter	69 691	29 476
<b>Summa</b>	<b>3 469 705</b>	<b>3 426 465</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8 244	9 776
Fastighetsskötsel	62 671	150 045
Snöskottning	111 369	4 218
Städning	129 797	232 481
Trädgårdsarbete	40 869	81 051
Övrigt	46 056	100 717
<b>Summa</b>	<b>399 006</b>	<b>578 288</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	269	0
Reparationer	140 598	348 330
Reparationer hissar	79 110	91 435
Staket/grind/terrass	111 000	0
Tak	34 500	0
Ventilation	44 375	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	93 800
<b>Summa</b>	<b>409 852</b>	<b>533 565</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	200 620	121 375
Sophämtning	146 581	102 000
Uppvärmning	501 775	523 769
Vatten	92 789	85 384
<b>Summa</b>	<b>941 765</b>	<b>832 528</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	17 843	1 428
Fastighetsförsäkringar	34 290	30 720
Fastighetsskatt	110 422	111 262
Kabel-TV	16 836	16 384
Tomträttsavgälder	231 000	231 000
<b>Summa</b>	<b>410 391</b>	<b>390 794</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	81 336	79 672
Förbrukningsmaterial	28 532	34 822
Revisionsarvoden	38 104	41 020
Övriga förvaltningskostnader	47 308	68 116
<b>Summa</b>	<b>195 280</b>	<b>223 630</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	21 082	23 140
Styrelsearvoden	73 000	87 500
<b>Summa</b>	<b>94 082</b>	<b>110 640</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	283 124	331 662
Övriga räntekostnader	1 177	3 276
<b>Summa</b>	<b>284 301</b>	<b>334 938</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	137 190 000	137 190 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>137 190 000</b>	<b>137 190 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 707 263	-11 335 363
Årets avskrivning	-1 371 900	-1 371 900
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 079 163</b>	<b>-12 707 263</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>123 110 837</b>	<b>124 482 737</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 232 000	60 292 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	32 372 000
<b>Summa</b>	<b>119 232 000</b>	<b>92 664 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	68 262	68 262
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>68 262</b>	<b>68 262</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-68 262	-68 262
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-68 262</b>	<b>-68 262</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkn skatter o avgifter	111 698	571
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 158	4 728
Borgo	1 052 149	0
Nabo Klientmedelskonto	1 184 047	1 817 054
<b>Summa</b>	<b>2 349 051</b>	<b>1 822 353</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	16 534	119
Försäkringspremier	26 125	24 835
Förvaltning	21 483	20 334
Kabel-TV	4 648	4 207
Tomträtt	57 750	57 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 689	14 669
<b>Summa</b>	<b>152 229</b>	<b>121 914</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	0,83 %	10 193 666	10 293 666
Stadshypotek	2023-03-01	1,07 %	9 718 667	9 718 667
Stadshypotek	2025-09-30	0,98 %	9 493 667	9 593 667
<b>Summa</b>			<b>29 406 000</b>	<b>29 606 000</b>

Varav kortfristig del 9 918 667

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
EI	28 663	10 000
Förutbetalda avgifter/hyror	284 199	282 593
Städning	0	9 896
Uppvärmning	75 684	76 700
Utgiftsräntor	10 470	10 110
Vatten	17 194	14 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 662	11 280
<b>Summa</b>	<b>455 872</b>	<b>440 843</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 156 000	32 156 000
<b>Summa</b>	<b>32 156 000</b>	<b>32 156 000</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari 2023 ägde en extra föreningsstämma rum där beslut togs om installation av solceller samt installation av IMD (gemensamhetsel). En tredjedel av lånen (drygt 10 miljoner av ca 30 miljoner) löper ut 2023-02-28 varpå föreningens ränteutgifter kommer att öka. Denna lånedel ligger med rörlig ränta tills vidare då kostnaden mellan rörlig och bunden ränta är på tok för stor och styrelsen bedömt räntan som direkt ofördelaktig. Stabiliserar sig räntan något så gör styrelsen en ny bedömning baserat på detta.



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ari Punkki  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Eric Tornblad  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Farby  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Mikael Karlsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ulrika Hahne  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2023 20:34

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 26.05.2023 10:42

DOCUMENT ID:  
Byxb1-IRS3

ENVELOPE ID:  
Hk-ybgCH3-Byxb1-IRS3

DOCUMENT NAME:  
ÅR Brf Karlsön 2022.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA HAHNE Ulrika.hahne@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 12:22 26.05.2023 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/19) IP: 98.128.229.175
2. ARI PUNKKI ari@drivforvaltning.se	Signed Authenticated	29.05.2023 13:46 29.05.2023 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/01) IP: 90.129.211.115
3. ERIC TORNLAD Ericornblad@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 13:49 29.05.2023 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/30) IP: 155.4.221.186
4. MIKAEL KARLSSON mickebagis@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 14:48 26.05.2023 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/29) IP: 158.174.22.37
5. JOHAN FARBY johan.farby@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 17:08 29.05.2023 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/08) IP: 83.191.123.60
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	29.05.2023 20:34 29.05.2023 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsön  
Org.nr. 769616-7928

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsön för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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 upphöra med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlsön för år 2022 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, datum enligt digital signatur

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2023 20:33

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 26.05.2023 09:50

DOCUMENT ID:  
SyShNkRS3

ENVELOPE ID:  
r1Eh410r3-SyShNkRS3

DOCUMENT NAME:  
RB brf Karlsön 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	29.05.2023 20:33 29.05.2023 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

\* 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