

# Brf Kallsjön i Årsta

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Kallsjön i Årsta**  
769615-1633  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallsjön i Årsta, 769615-1633, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Boman	Ordförande	2023
Joakim Bergström	Ledamot	2022
Mathias Bäckström	Ledamot	2023
Mira Karlsson	Ledamot	2022
Sebastian Johansson	Ledamot	2023
Pasi Hyyrynen	Ledamot	2023

##### Ordinarie revisorer

Johan Wennerstrand	Föreningsvald revisor	
Moore Allegretto AB, Eva Stein	Auktoriserad revisor	2022

##### Valberedning

Katarzyna Żebrowska		2022
Lars-Anders Kring		2022

#### 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. Byggnaden har 64 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1951. Fastigheten är belägen på Järnlundsvägen 2-20 i Årsta.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter, 9 lokaler samt 8 parkeringsplatser 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:	3 537 kvm
- varav hyresrättsarea:	580 kvm
Total lokalarea:	239 kvm
Total garagearea:	68 kvm

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

Svealands Fastighetsteknik	Teknisk förvaltning
Två Smälänningar	Markskötsel
Svealands Fastighetsteknik	Lokalvård
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Ellevio	Elnät
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Hushållsavfall
Stockholm Vatten	Vatten och avlopp
Riksbyggen	Vinterrenhållning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 134 246 kr och planerat underhåll för 2 107 591 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 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Stigarbyte	2021
Brytskydd entréer	2021
Utbyte ventiler och termostater radiatorer	2020
Tilläggsisolering vindsbjälklag	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 21:a april 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Styrelsens ord**

Under verksamhetsåret 2021 har styrelsen jobbat med två övergripande saker:

- Nytt avtal för fastighetsförvaltning
- Nytt avtal för lokalvård
- Nytt avtal för gruppavtal av internetanslutning

En större elrenovering har gjorts under 2020/2021. Förenings elcentraler och elledningar har bytts.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Under 2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 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 2014 då avgifterna sänktes med 7 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	3 817	3 931	3 819	3 932
Resultat efter finansiella poster	-2 154	-967	-87	-338
Förändring av underhållsfond	-1 012	-305	390	29
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-159	322	506	627
Soliditet %	70	70	71	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	757	757	757	754
Bostadshyra kr / kvm	1 325	1 251	1 251	1 238
Driftskostnad, kr / kvm	507	428	428	419
Ränta, kr / kvm	61	72	78	75
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	182	182	182
Lån, kr / kvm	5 736	5 775	5 812	5 847
Snittränta (%)	1,07	1,24	1,34	1,27

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemss- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>67 123 598</b>	<b>1 012 450</b>	<b>-5 996 440</b>	<b>-966 879</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-966 879	966 879
Avsättning till underhållsfond		793 000	-793 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 805 450	1 805 450	
Årets upplätelser	2 832 110			
Årets resultat				-2 153 964
<b>Vid årets slut</b>	<b>69 955 708</b>	<b>-</b>	<b>-5 950 869</b>	<b>-2 153 964</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 963 319
Årets resultat före fondförändring	-2 153 964
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-793 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 805 450
Summa över/underskott	-8 104 833

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-8 104 833**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 781 323	3 895 503
Övriga rörelseintäkter	3	35 273	35 575
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 816 596</b>	<b>3 931 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 451 847	-3 296 200
Övriga externa kostnader	7	-175 730	-210 808
Personalkostnader	8	-93 833	-95 871
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-982 999	-983 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 704 409</b>	<b>-4 585 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 887 813</b>	<b>-654 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 321	-312 333
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 151</b>	<b>-312 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 153 964</b>	<b>-966 879</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 153 964</b>	<b>-966 879</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	82 684 927	83 605 670
Inventarier, maskiner och installationer	11	349 948	412 204
Summa materiella anläggningstillgångar		83 034 875	84 017 874
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		83 034 875	84 017 874
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 816	17 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	232 275	188 331
Summa kortfristiga fordringar		237 091	205 567
<b>Kassa och bank</b>	13	4 460 360	2 847 925
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 697 451	3 053 492
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		87 732 326	87 071 366

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 955 708	67 123 598
Underhållsfond		-	1 012 450
Summa bundet eget kapital		69 955 708	68 136 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 950 869	-5 996 440
Årets resultat		-2 153 964	-966 879
Summa fritt eget kapital		-8 104 833	-6 963 319
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 850 875</b>	<b>61 172 729</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	7 000 000
Summa långfristiga skulder		-	7 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	24 986 057	18 154 503
Leverantörsskulder		298 060	251 028
Skatteskulder		11 062	23 359
Övriga skulder		2 575	5 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	583 697	464 642
Summa kortfristiga skulder		25 881 451	18 898 637
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 732 326</b>	<b>87 071 366</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 887 813	-654 801
Avskrivningar	982 999	983 000
	<b>-904 814</b>	<b>328 199</b>
Erhållen ränta	170	255
Erlagd ränta	-266 321	-312 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 170 965</b>	<b>16 121</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-31 524	-2 620
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	151 260	145 216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 051 229</b>	<b>158 717</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 832 110	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 832 110</b>	
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-168 446	-160 872
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-168 446</b>	<b>-160 872</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 612 435</b>	<b>-2 155</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 847 925</b>	<b>2 850 080</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 460 360</b>	<b>2 847 925</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	10 år
Installationer	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 634 411	2 634 420
Hyror bostäder	790 264	794 472
Hyror lokaler	215 672	331 035
Hyror p-platser/garage	113 076	107 676
Övriga objekt	27 900	27 900
<b>Summa</b>	<b>3 781 323</b>	<b>3 895 503</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterade tillval	5 208	5 208
Överlåtelseavgifter	10 682	3 509
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 318	21 859
Övriga intäkter	6 065	4 999
<b>Summa</b>	<b>35 273</b>	<b>35 575</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	14 661	66 195
Lokaler	2 153	171 335
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 596	2 839
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 694	6 731
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 938	17 350
VA & sanitet, installationer	22 789	1 850
Värme, installationer	2 026	8 777
El, installationer	3 265	-
Övriga installationer	2 323	-
Huskropp	15 314	8 780
P-platser/garage	-	17 233
Vattenskador	-	27 664
Klottersanering	4 487	3 816
<b>Summa</b>	<b>134 246</b>	<b>332 570</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	104 278	-
Värme, installationer	388 428	305 974
El, installationer	1 555 249	11 606
Huskropp, tak	-	319 368
Markytor	59 637	461 535
<b>Summa</b>	<b>2 107 591</b>	<b>1 098 483</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	132 636	130 716
Teknisk förvaltning	58 183	57 031
Utemiljö	119 776	58 741
Städning	80 748	72 556
Besiktningkostnader	3 050	30 856
Gångbanerenhållning	-	16 250
Snöröjning	70 093	25 017
Serviceavtal	12 750	12 750
Förbrukningsinventarier	45 125	43 481
Förbrukningsmaterial	18 398	3 507
El	89 188	53 251
Uppvärmning	783 802	700 012
Vatten och avlopp	122 766	117 304
Avfallshantering	33 594	30 122
Försäkringar	49 857	43 259
Tomträttsavgälder	405 950	287 600
Hyressättningsavgift	1 390	-
Kabel-TV	92 587	92 580
Internet	90 117	90 115
<b>Summa</b>	<b>2 210 010</b>	<b>1 865 147</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 625	-
Kostnader för transportmedel	-	661
Kontorsmateriel och trycksaker	-	200
Tele och post	15 897	14 673
Ekonomisk förvaltning	100 287	97 920
Övriga förvaltningskostnader	17 128	10 317
Revision	16 463	16 135
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	31 916
Jurist- och advokatkostnader	-	3 244
Bankkostnader	2 643	350
IT-tjänster	4 686	4 743
Övriga externa tjänster	-	29 950
Övriga externa kostnader	-	700
<b>Summa</b>	<b>175 730</b>	<b>210 808</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	71 400	70 950
Föreningsvald revisor	-	2 000
<b>Summa</b>	<b>71 400</b>	<b>72 950</b>
Sociala avgifter	22 433	22 921
<b>Summa</b>	<b>93 833</b>	<b>95 871</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	911 864	911 865
Markanläggningar	8 879	8 879
Inventarier, maskiner och installationer	62 256	62 256
<b>Summa</b>	<b>982 999</b>	<b>983 000</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	91 186 450	91 186 450
-Markanläggningar	286 961	286 961
	<u>91 473 411</u>	<u>91 473 411</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>91 473 411</b>	<b>91 473 411</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 669 573	-6 757 708
-Markanläggningar	-198 168	-189 289
	<u>-7 867 741</u>	<u>-6 946 997</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-911 864	-911 865
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 879	-8 879
	<u>-920 743</u>	<u>-920 744</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 788 484</b>	<b>-7 867 741</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>82 684 927</b>	<b>83 605 670</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	82 605 013	83 516 877
Markanläggningar	79 914	88 793
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	3 926 000	3 926 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>106 926 000</b>	<b>106 926 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>53 862 000</i>	<i>53 862 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-586 519	-524 263
	-586 519	-524 263
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-62 256	-62 256
	-62 256	-62 256
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-648 775</b>	<b>-586 519</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>349 948</b>	<b>412 204</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	232 275	188 331
<b>Summa</b>	<b>232 275</b>	<b>188 331</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 460 360	2 847 925
<b>Summa</b>	<b>4 460 360</b>	<b>2 847 925</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 986 057	18 154 503
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	7 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 986 057</b>	<b>25 154 503</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	24 986 057	25 154 503
<b>Summa</b>	<b>24 986 057</b>	<b>25 154 503</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,73 %	2022-03-22	6 771 528	-	44 281	6 727 247
SBAB	0,73 %	2022-11-09	8 772 991	-	55 025	8 717 966
SBAB	0,74 %	2022-01-14	2 609 984	-	69 140	2 540 844
SBAB	1,63 %	2022-09-16	7 000 000	-	-	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>25 154 503</b>	<b>-</b>	<b>168 446</b>	<b>24 986 057</b>

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

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 833	95 871
Upplupna räntekostnader	135	-
Förutbetalda intäkter	298 794	219 166
Upplupna revisionsarvoden	16 575	16 250
Upplupna driftskostnader	174 360	133 355
<b>Summa</b>	<b>583 697</b>	<b>464 642</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022- -

Stefan Boman  
Styrelseordförande

Joakim Bergström

Mathias Bäckström

Mira Karlsson

Sebastian Johansson

Pasi Hyyrynen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -  
Moore Allegretto AB

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

Johan Wennerstrand  
Föreningsrevisor

# Dokument

## Kallsjön i Årsta - Årsredovisning 2021

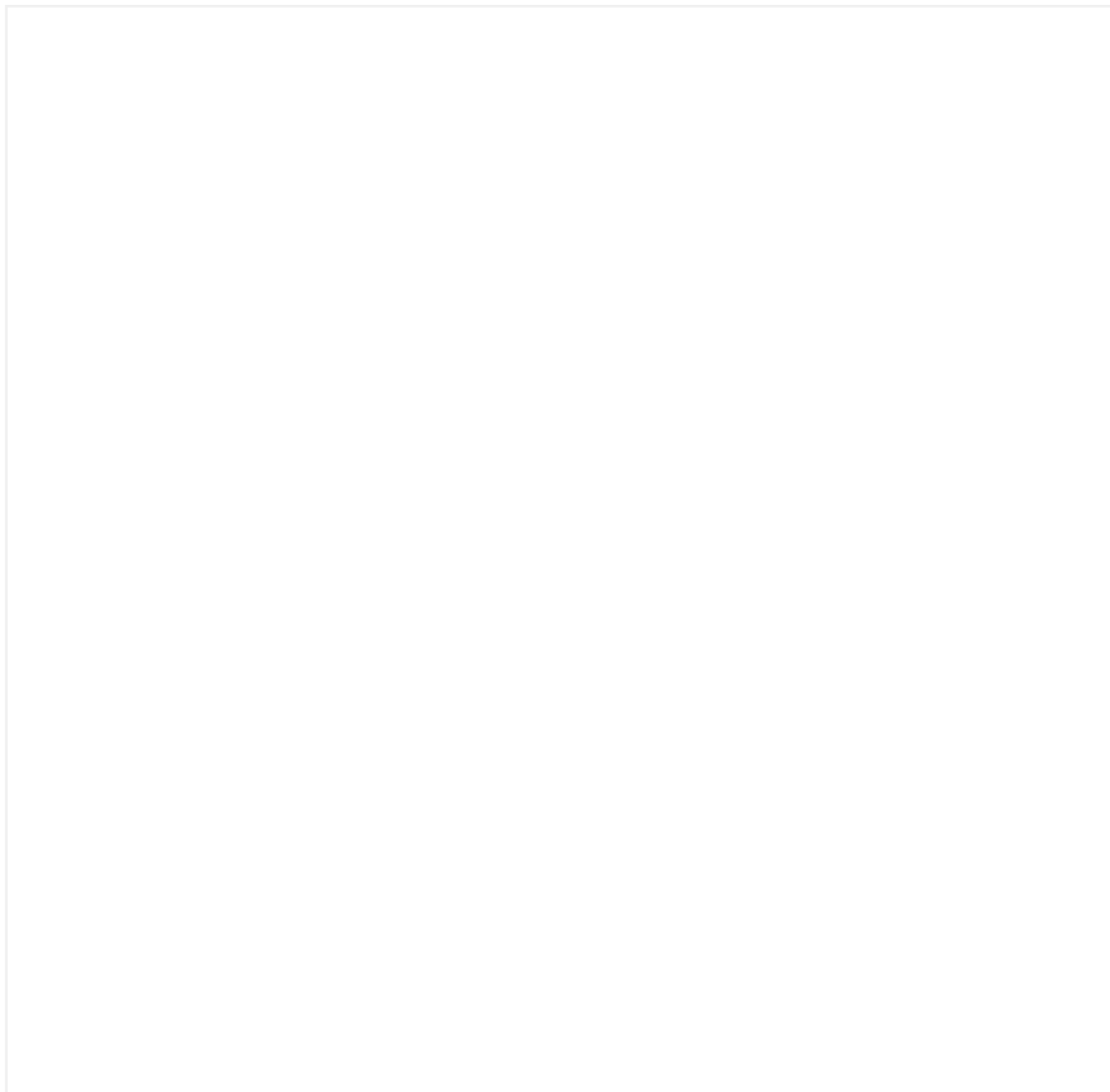
Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Jun 01 2022 09:03AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

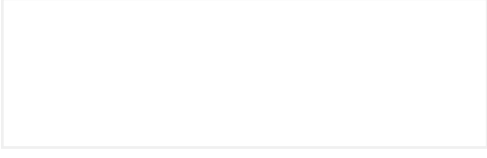


## VERIFIKATION









DOKUMENTNUMMER: 6295DA685F019  
JUN 01 2022 09:03AM

## Deltagare





## Registrerade händelser

Maj 31 2022 11:13AM	Fredrik Ormberger skickade dokumentet till deltagarna	
Maj 31 2022 11:41AM	Stefan Boman granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Maj 31 2022 11:57AM	 STEFAN BOMAN signerade dokumentet <input type="text"/>	
Maj 31 2022 01:33PM	Sebastian Johansson granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Maj 31 2022 01:34PM	 SEBASTIAN JOHANSSON signerade dokumentet <input type="text"/>	
Maj 31 2022 04:33PM	Pasi Hyyrynen granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Maj 31 2022 04:35PM	 PASI HYYRYNEN signerade dokumentet <input type="text"/>	
Maj 31 2022 11:53AM	Mira Karlsson granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Maj 31 2022 12:01PM	 MIRA KARLSSON signerade dokumentet <input type="text"/>	
Maj 31 2022 03:42PM	Joakim Bergström granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Maj 31 2022 03:43PM	 JOAKIM BERGSTRÖM signerade dokumentet <input type="text"/>	
Maj 31 2022 04:19PM	Mathias Bäckström granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Maj 31 2022 04:22PM	 Erik Mathias Bäckström signerade dokumentet <input type="text"/>	
Jun 01 2022 09:02AM	Eva Stein granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Jun 01 2022 09:03AM	 EVA STEIN signerade dokumentet <input type="text"/>	
Maj 31 2022 04:53PM	Johan Wennerstrand granskade dokumentet: <input type="text"/>	
Maj 31 2022 04:53PM	 JOHAN OLOF WENNERSTRAND signerade dokumentet <input type="text"/>	
Maj 31 2022 04:53PM	Dokumentet har signerats	

Dokumentnummer: 6295da685f019 - Sida (21 av 22)



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6295da685f019 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.





# 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 2021.

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 2021-12-31 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 våra 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 våra 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 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 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 den 31 maj 2022

---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

---

Johan Wennerstrand  
föreningsvald revisor

# Dokument

271344 Brf Kallsjön i Årsta 210101-211231

Antal sidor: 4  
Verifikationsdatum: Jun 01 2022 09:02AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6295EA0FE1F02  
JUN 01 2022 09:02AM

## Deltagare

## Registrerade händelser

Maj 31 2022 12:13PM	Fredrik Ormberger skickade dokumentet till deltagarna	<div style="border: 1px solid black; height: 200px;"></div>
Jun 01 2022 09:01AM	Eva Stein granskade dokumentet: <div style="border: 1px solid black; height: 15px; width: 450px;"></div>	
Jun 01 2022 09:02AM	 EVA STEIN signerade dokumentet <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 320px;"></div>	
Maj 31 2022 01:07PM	Johan Wennerstrand granskade dokumentet: <div style="border: 1px solid black; height: 15px; width: 460px;"></div>	
Maj 31 2022 01:08PM	 JOHAN OLOF WENNERSTRAND signerade dokumentet <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 330px;"></div>	
Maj 31 2022 01:08PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6295ea0fe1f02 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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 intäkter.

### **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**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

