

Årsredovisning för
Brf Kallsjön i Årsta
769615-1633
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

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

SB MK HK
1(16)
VW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallsjön i Årsta, 769615-1633, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	2021
Joakim Bergström	Ledamot	2022
Hanna Karlsson	Ledamot	2022
Mira Karlsson	Ledamot	2022
Lars-Anders Kring	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Johan Wennerstrand	Föreningsvald revisor
Moore Allegretto AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Katarzyna Zebrowska

Firmateckning

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

SP MK HK
2(16)
UW

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 2-22 i Årsta.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 10 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:	3 482 kvm
- varav hyresrättsarea:	635 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
Svealands Fastighetsteknik	Markskötsel
Svealands Fastighetsteknik	Lokalvård
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	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 332 570 kr och planerat underhåll för 1 098 483 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 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm.

Handwritten initials and numbers:
 3(16)
 SB
 J.W
 MK

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Utbyte ventiler och termostater radiatorer	2020
Tilläggsisolering vindsbjälklag	2020
Projektering elreivering	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 16 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har styrelsen:

Tilläggsisolering vindsbjälklag

Som en del av energieffektivisering har styrelsen tagit in offerter från flera företag och förhandlat avtal med ENIVA. Lösull av cellulosa har lagts upp på befintlig isolering på samtliga vindar. Denna investering uppskattas sänka uppvärmningskostnader med ca 27 000 kr per år med en återbetalningstid efter 9 år. Detta arbete utfördes november 2020.

Upphandling underhåll värmesystem (radiatorventiler, termostater och avgasare)

Föreningens ventiler och termostater på radiatorerna är gamla och behöver bytas. Flera offerter har tagits in och ett avtal skrevs på med QSEC. Under 2021 kommer föreningens radiatorer få nya ventiler och termostater. Fjärrvärmecentralen kommer utökas med en avgasare och magnetitfälla. Dessa insatser kommer att effektivisera energianvändningen av fjärrvärme och förväntas sänka uppvärmningskostnader med upp till 50 000 kr per år.

Upphandling elreivering

Föreningens elcentraler och elledningar är gamla och behöver bytas. Under 2020 har offert- och upphandlingsarbete pågått vilket under december 2020 slutligen nått ett avtal med ELS MONTAGE. Bland annat kommer elcentraler i källaren och stigare bytas. Detta arbete kommer att utföras första kvartalet 2021.

Handwritten checkmark: ✓

HB
4(16)
MK
V, W

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).
Under 2020 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 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

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 931	3 819	3 932	3 836
Resultat efter finansiella poster	-967	-87	-338	-277
Förändring av underhållsfond	-305	390	29	660
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	322	506	627	49
Soliditet %	70	71	71	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	757	757	754	755
Bostadshyra kr / kvm	1 251	1 251	1 238	1 219
Driftskostnad, kr / kvm	428	428	419	437
Ränta, kr / kvm	72	78	75	136
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	182	182	182
Lån, kr / kvm	5 775	5 812	5 847	6 845
Snittränta (%)	1,24	1,34	1,27	2,10

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
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	67 123 598	1 317 933	-6 214 704	-87 219
Disposition enligt föreningsstämma			-87 219	87 219
Avsättning till underhållsfond		793 000	-793 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 098 483	1 098 483	
Årets resultat				-966 879
Vid årets slut	67 123 598	1 012 450	-5 996 440	-966 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 301 923
Årets resultat före fondförändring	-966 879
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-793 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 098 483
Summa över/underskott	-6 963 319

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-6 963 319

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 895 503	3 779 515
Övriga rörelseintäkter	3	35 575	39 182
Summa rörelseintäkter		3 931 078	3 818 697
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 296 200	-2 348 221
Övriga externa kostnader	7	-210 808	-144 363
Personalkostnader	8	-95 871	-91 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-983 000	-982 998
Summa rörelsekostnader		-4 585 879	-3 567 250
Rörelseresultat		-654 801	251 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		255	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 333	-339 088
Summa finansiella poster		-312 078	-338 666
Resultat efter finansiella poster		-966 879	-87 219
Årets resultat		-966 879	-87 219

SB 7(16) HK
SB V. WMK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	83 605 670	84 526 414
Inventarier, maskiner och installationer	11	412 204	474 460
Summa materiella anläggningstillgångar		84 017 874	85 000 874
Summa anläggningstillgångar		84 017 874	85 000 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	31 676
Övriga fordringar		17 236	1 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	188 331	169 855
Summa kortfristiga fordringar		205 567	202 947
Kassa och bank	13	2 847 925	2 850 080
Summa omsättningstillgångar		3 053 492	3 053 027
SUMMA TILLGÅNGAR		87 071 366	88 053 901

v

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 123 598	67 123 598
Underhållsfond		1 012 450	1 317 933
Summa bundet eget kapital		68 136 048	68 441 531
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 996 440	-6 214 704
Årets resultat		-966 879	-87 219
Summa fritt eget kapital		-6 963 319	-6 301 923
Summa eget kapital		61 172 729	62 139 608
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 154 503	18 315 375
Leverantörsskulder		251 028	118 184
Skatteskulder		23 359	21 942
Övriga skulder		5 105	1 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	464 642	457 776
Summa kortfristiga skulder		18 898 637	18 914 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 071 366	88 053 901

✓

9(16) HK
SB v.w MK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-654 801	251 447
Avskrivningar	983 000	982 998
	328 199	1 234 445
Erhållen ränta	255	422
Erlagd ränta	-312 333	-339 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	16 121	895 779
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 620	25 914
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	145 216	-30 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 717	891 030
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-160 872	-153 873
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 872	-153 873
Årets kassaflöde	-2 155	737 157
Likvida medel vid årets början	2 850 080	2 112 923
Likvida medel vid årets slut	2 847 925	2 850 080

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

SB 10(16) HK MK

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 634 420	2 634 420
Hyror bostäder	794 472	794 472
Hyror lokaler	331 035	242 581
Hyror p-platser/garage	107 676	80 401
Övriga objekt	27 900	27 641
Summa	3 895 503	3 779 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterade tillval	5 208	5 208
Överlåtelseavgifter	3 509	8 041
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 859	15 630
Övriga intäkter	4 999	10 303
Summa	35 575	39 182

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	66 195	10 778
Lokaler	171 335	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 839	15 550
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 731	8 005
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 350	6 215
VA & sanitet, installationer	1 850	25 317
Värme, installationer	8 777	12 424
El, installationer	-	1 014
Huskropp	8 780	465
P-platser/garage	17 233	-
Vattenskador	27 664	-
Klottersanering	3 816	2 702
Summa	332 570	82 469

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	305 974	-
El, installationer	11 606	44 434
Huskropp, tak	319 368	-
Markytor	461 535	358 618
Summa	1 098 483	403 052

✓

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	130 716	128 145
Teknisk förvaltning	57 031	51 043
Utemiljö	58 741	44 007
Städning	72 556	65 313
Sotning	-	3 004
Besiktningkostnader	30 856	32 282
Gångbanerenhållning	16 250	-
Snöröjning	25 017	70 701
Serviceavtal	12 750	10 907
Förbrukningsinventarier	43 481	-
Förbrukningsmaterial	3 508	948
El	53 250	57 774
Uppvärmning	700 012	739 345
Vatten och avlopp	117 304	110 838
Avfallshantering	30 122	27 069
Försäkringar	43 259	42 456
Systematiskt brandskyddsarbete	-	7 500
Tomträttsavgälder	287 600	287 600
Hyressättningsavgift	-	973
Kabel-TV	92 580	92 682
Internet	90 115	90 113
Summa	1 865 147	1 862 700

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	661	338
Kontorsmateriel och trycksaker	200	-
Tele och post	14 673	15 513
Ekonomisk förvaltning	97 920	86 974
Övriga förvaltningskostnader	10 317	17 935
Revision	16 135	16 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	31 916	-
Jurist- och advokatkostnader	3 244	-
Bankkostnader	350	2 667
IT-tjänster	4 743	4 236
Övriga externa tjänster	29 950	-
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	210 808	144 363

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	70 950	67 752
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	72 950	69 752
Sociala avgifter	22 921	21 916
Summa	95 871	91 668

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	911 865	911 864
Markanläggningar	8 879	8 880
Inventarier, maskiner och installationer	62 256	62 254
Summa	983 000	982 998

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	91 186 450	91 186 450
-Markanläggningar	286 961	286 961
	91 473 411	91 473 411
Utgående anskaffningsvärden	91 473 411	91 473 411
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-6 757 708	-5 845 844
-Markanläggningar	-189 289	-180 409
	-6 946 997	-6 026 253
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-911 865	-911 864
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 879	-8 880
	-920 744	-920 744
Utgående avskrivningar	-7 867 741	-6 946 997
Redovisat värde	83 605 670	84 526 414
Varav		
Byggnader	83 516 877	84 428 742
Markanläggningar	88 793	97 672

14(16)
S V W HK

Taxeringsvärden		
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	3 926 000	3 926 000
Totalt taxeringsvärde	106 926 000	106 926 000
Varav byggnader	53 862 000	53 862 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	998 723	998 723
	998 723	998 723
Utgående anskaffningsvärden	998 723	998 723
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-524 263	-462 009
	-524 263	-462 009
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-62 256	-62 254
	-62 256	-62 254
Utgående avskrivningar	-586 519	-524 263
Redovisat värde	412 204	474 460

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	188 331	169 855
Summa	188 331	169 855

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 847 925	2 850 080
Summa	2 847 925	2 850 080

15(16)
SB VW MK

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 154 503	18 315 375
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 000 000	7 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	25 154 503	25 315 375

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	25 154 503	25 315 375
Summa	25 154 503	25 315 375

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,85 %	2021-03-22	6 812 430		40 902	6 771 528
SBAB	0,88 %	2021-11-09	8 823 821		50 830	8 772 991
SBAB	0,89 %	2021-01-14	2 679 124		69 140	2 609 984
SBAB	1,63 %	2022-09-16	7 000 000		-	7 000 000
Summa			25 315 375		160 872	25 154 503

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 871	94 294
Förutbetalda intäkter	219 166	204 934
Upplupna revisionsarvoden	16 250	16 250
Upplupna driftskostnader	133 355	142 298
Summa	464 642	457 776

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Underskrifter

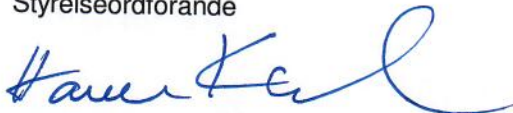
Stockholm, 2021-4-6



Stefan Boman
Styrelseordförande



Joakim Bergström



Hanna Karlsson



Mira Karlsson



Lars-Anders Kring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-11
Moore Allegretto AB



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Johan Wennerstrand
Föreningsrevisor

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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

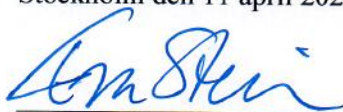
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 11 april 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Johan Wennerstrand
föreningsvald revisor