

Årsredovisning 2021

BRF Kolveden



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Kolveden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastigheter

Hunneberg 1, Halleberg 1, Omberg 1, Kolmården 1 och Tiveden 1 i Lidingö Stad, förvärvades 2005-06-27. Förvärvet skedde via köp av andelar i ekonomisk förening varifrån föreningen förvärvade fastigheterna.

Föreningens fastigheter består av fem flerbostadshus med adresserna Kolmårdsvägen 39–71 och Tivedsvägen 1–11. Fastigheterna byggdes under 1950-talet och har värdeår 1950–1952.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 547 kvm, varav 12 645 kvm utgör lägenhetsyta och 902 kvm lokalyta. I föreningen finns 123 parkeringsplatser varav en är för endast släpvagn och 11 garageplatser.

Av dessa lägenheter är 217 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt samt en bostadsrättslokal.

Föreningen har 29 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Bostadsrättstillägget ersätter dock inte hemförsäkringen.

Förvaltningsavtal

Avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsskötsel Lindskog AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Storholmen Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen

Registrerades 2001-06-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-06-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-18.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2005. Planen uppdateras årligen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak	1995
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak	1997
Sophus	2007
OVK, fibernät, energideklaration	2009
Stamspolning, skyddsrumanpassning	2010
Isolering, dränering grund Tivedsv.	2010
Lackering entrépartier, balkongtrösklar	2013
Målning av garageportar	2013
Balkongdroppsskydd	2013
Iordningsställande gym, bastu	2013
Förbättring av utemiljöns belysning	2013
Renovering badrumsfönster	2014
Renovering av tvättstugor	2015
EL-entreprenad	2015
Renovering betongtrappor och entréer	2015
Putsning av grundsocklar	2015
OVK	2016
Rep av avloppsrör Kmv 63 utanför huset	2016
Serviceventiler vattenmätare	2017
Elundercentraler	2017
Infästning lägenhetsdörrar	2017
Avledning utblås från tvättstuga	2017
Nedtagning av tre större tallar	2018
Gallring av träd, plantering av nya	2018
Byte och riktning av parkeringsplankor	2018
Löpande åtgärder av fönster och entréer	2018
Stamspolning	2019
Renovering och målning källare	2019
Uppdaterad el Omberg	2019
Nya armaturer till källare och vindar	2019
Energideklaration, fönstertätning	2019
Renovering cykelrum, vindar, soprum m.m.	2020
El-uppdatering Hunneberg	2020
Dörrar cykelrum	2020
Renovering staket och markområde	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har föreningen amorterat 1,5 miljon kronor.

Det stora mångåriga projektet att uppdatera vår hus-el har fortskridit enligt planerna och Halleberg blev klart under 2021. Det är Kolmården och Tiveden kvar, sedan är detta projekt klart, som har varit ett mycket viktigt underhållsarbete inför kommande tiders högra elförbrukning.

Undercentralerna (4 st) som reglerar fjärrvärmens till hushållen, hade vi satt upp i underhållsplanen till 2023-24, efter som de var över 25 år gamla. Under våren 2021 tillstötte ett par tillbud i två centraler

och vi beslöt att åtgärda alla undercentraler innan vinter, med tanke på de allvarliga konsekvenser det innebär om de går sönder. En del av er kommer säkert ihåg några kalla veckor i våras, men det var det värt, nu har vi en ny och modern fjärrvärmepark som kommer att betyda besparingar för föreningen och en tryggad värmeleverans.

2021 har inneburit en hel del kostsamma akuta underhållsarbeten. Avloppet utanför Omberg (Kmv 39-43) ner till kommunens påkoppling sattes igen, efter filmning insåg vi att det måste grävas upp och åtgärdas permanent med s.k relining. Senare på hösten fick vi mer problem med avloppet i Omberg och var tvungna att filma, spola och fräsa stora delar av det inre avloppet i fastigheten. Styrelsen har nu beslutat att filma, spola och eventuellt fräsa alla avlopp under golvet i källaren i föreningen alla huskroppar, det kommer att ta ett par tre år, men är helt nödvändigt, då dessa avlopp inte är åtgärdade sen de byggdes i början av 50.talet.

Vi har fortsatt att byta ut takfläktar och samtidigt monterat ett don som justerar flödet så det inte ska dra ut värmen ur husen när det är kallt. Under 2021 har vi ytterligare bytt två takfläktar med don. Det är också viktigt att alla fläktar fungerar korrekt när vi har vår OVK 2022.

Vi har renoverat styrelserummet som verkligen var i behov av en ansiktslyftning. Resultatet blev över förväntan och vi är mycket nöjda och tacksamma. Nu vill man gärna sitta och jobba där.

Bert vår allt i allo har fortsatt renovera och måla våra fastigheter. Under 2021 har han, frånsatt akuta uppdrag, renoverat och målat alla fönster i markplan. Bert började i slutet av 2021 renovera och måla alla ledstänger i portarna, vilket fortgår under 2022.

Föreningen har fortsatt öka sitt engagemang när det gäller föreningen mark under 2021. Vi tog ner ett antal tallar av, antingen säkerhetsskäl eller att de stod i vägen för markarbete. Vi har gjort markarbeten framför Kolmården och fräst bort stubben vid Kmv 67. Vi har vidare ansatt träd och buskar och vi kommer att öka vårt engagemang, när det gäller vår utemiljö under 2022.

Vi har ordnat en mycket fin grillplats mellan Omber och Hunneberg, som vi hoppas kommer att utnyttjas flitigt av medlemmarna.

Snöröjningen som inte var bra förra vintern, innebar att vi var tvingade att hitta en annan leverantör. Bjurvans AB som är ett gammalt lidingöföretag gav vi chansen att visa vad de dög till och det har vi inte ångrat. I år har snöröjningen varit mycket bra och vi är väldigt nöjda och glada.

Vår nya förvaltare, Storholmens Förvaltning AB har glädjande visat sig infria våra förväntningar. Storholmens tjänster och deras portal medför en avsevärd mycket större överblick och insyn än vi hade med vår gamla förvaltare. Styrelsen känner att det är väsentligt lättare att, dels kommunicera med förvaltaren och dels använda sig av de olika tjänsterna som vi betalar för.

Under 2021 har det varit många oväntade underhållsarbeten och underhållsprojekt Detta har inneburit att vi spräckte budgeten för 2021. Det är alltid en balansgång mellan att amortera max eller att underhåll och förbättra våra fastigheter. Styrelsen har satt som prio ett, att förvalta föreningens mark och fastigheter och amortera efter vad som sedan är möjligt.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årets början uppgick föreningens medlemmarföreningen till 274.

Nyttillkomna medlemmar under året är 34.

Antalet medlemmar som avgått under året är 32.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 276.

Under året har 29 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-04-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gia Kressner-Gjednes	Ordförande
Camilla Bohlin	Vice ordförande (Avgått 2021-10-08)
Mia Skog	Ledamot
Daniel Skog	Ledamot
Johan Andersson	Ledamot
Lilja Andersson	Ledamot
Torsten Ericsson	Suppleant
Lars Andrén	Suppleant

Revisor

Till revisor har Ole Deurell, Parameter Revision AB valts.

Valberedningen

Består av Marketta Hein och Stefan Lindskog.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 23 stycken, 22 ordinarie styrelsemöten samt 1 konstitutionsmöte. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	2 000 787	5 586 209
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	9 380 557	9 359 627
Finansiella intäkter	526	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	207 732
Ökning av kortfristiga skulder	2 829 419	26 174 352
Upplåtelse bostadsrätt	4 760 000	0
	16 970 232	35 741 710
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	9 688 328	7 349 353
Finansiella kostnader	948 547	1 644 724
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	333 055
Ökning av kortfristiga fordringar	156 476	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 500 000	30 000 000
	12 293 351	39 327 132
Likvida medel vid årets slut	6 677 668	2 000 787
Årets förändring av likvida medel	4 676 881	-3 585 422

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 321	9 360	9 336	9 241	9 258
Resultat efter finansiella poster	-2 285	-652	-908	-712	-1 198
Soliditet (%)***	67,7	67,8	66,8	66,0	63,5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	631	634	638	633	634
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 245	6 413	6 623	6 922	7 513
Insats/kvm bostadsrättsyta	12 478	12 478	12 478	12 510	12 491
Genomsnittlig skuldränta (%)*	1,2	2,1	2,3	3,2	3,4
Fastighetens belåningsgrad **	32	32	33	34	36

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

***Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Eget kapital/summa eget kapital och skulder.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, kvm bostäder 12 638 kvm och 631 kvm lokaler vilket blir 13 269 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 849 533	14 251 368	4 164 959	-2 595 202	-651 876	164 018 782
Avsättning yttre fond			1 025 000	-1 025 000		0
lanspråktagande yttre fond			-1 250 000	1 250 000		0
Inbetalda insatser	1 637 805	3 122 195				4 760 000
Disposition av föregående års resultat:				-651 876	651 876	0
Årets resultat					-2 285 143	-2 285 143
Belopp vid årets utgång	150 487 338	17 373 563	3 939 959	-3 022 078	-2 285 143	166 493 639

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-3 022 078
Årets resultat	-2 285 143
	-5 307 221

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 223 095
I ny räkning överföres	-4 184 126
	-5 307 221

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 320 557	9 359 927
Övriga rörelseintäkter	3	60 000	0
Summa rörelseintäkter		9 380 557	9 359 927
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-8 584 394	-6 433 998
Övriga externa kostnader	5	-632 079	-460 533
Personalkostnader	6	-471 855	-455 122
Avskrivningar		-1 029 351	-1 017 426
Summa rörelsekostnader		-10 717 679	-8 367 079
Rörelseresultat		-1 337 122	992 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		526	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 547	-1 644 724
Summa finansiella poster		-948 021	-1 644 724
Resultat efter finansiella poster		-2 285 143	-651 876
Resultat före skatt		-2 285 143	-651 876
Årets resultat		-2 285 143	-651 876

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	237 148 666	238 020 250
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 632 972	1 790 739
Summa materiella anläggningstillgångar		238 781 638	239 810 989
Summa anläggningstillgångar		238 781 638	239 810 989
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 862	473
Övriga fordringar		145 331	1 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	122 087	114 455
Summa kortfristiga fordringar		273 280	116 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 677 668	2 000 787
Summa kassa och bank		6 677 668	2 000 787
Summa omsättningstillgångar		6 950 948	2 117 591
SUMMA TILLGÅNGAR		245 732 586	241 928 580

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 860 901	163 100 901
Fond för yttre underhåll		3 939 959	4 164 959
Summa bundet eget kapital		171 800 860	167 265 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 022 078	-2 595 202
Årets resultat		-2 285 143	-651 876
Summa fritt eget kapital		-5 307 221	-3 247 078
Summa eget kapital		166 493 639	164 018 782
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	75 000 000	49 000 000
Övriga skulder		18 400	18 400
Summa långfristiga skulder		75 018 400	49 018 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	27 500 000
Leverantörsskulder		2 451 525	111 426
Skatteskulder		27 922	40 997
Övriga skulder		74 170	82 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 666 930	1 156 076
Summa kortfristiga skulder		4 220 547	28 891 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 732 586	241 928 580

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5%

Fastighetsförbättringar 2-5%

Inventarier och installationer 5-20%

Markanläggning 10%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	7 582 692	7 560 280
Hyror bostäder	940 620	949 266
Hyror lokaler inklusive fastighetsskatt	313 563	294 004
Hyror garage och parkeringsplatser	368 958	357 038
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	40 463	47 422
Inbetalda avgifter gymlokal och bastu	84 173	65 700
Övernattningslägenhet	66 170	86 217
Uteblivna hyror	-76 082	0
	9 320 557	9 359 927

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna statliga bidrag	60 000	0
	60 000	0

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Uppvärmning	2 737 759	2 025 653
Underhåll enligt underhållsplan	2 254 394	1 335 234
Fastighetsskötsel	495 505	573 757
Löpande underhåll	333 442	328 896
Sophämtning	389 396	290 946
Yttre skötsel	108 204	148 714
Städning och entrémattor	366 623	373 327
Fastighetsskatt	367 160	360 270
Vatten och avlopp	463 719	419 003
Fastighetsel	510 569	247 235
Bevakning och jour	7 324	7 089
Snöröjning och sandning	123 150	103 032
Fastighetsförsäkring	135 284	124 102
Kabel-TV och bredband	59 007	64 677
Porttelefon	11 438	445
Övriga besiktningar	4 669	0
Förbrukningsmaterial och inventarier	149 661	31 618
Serviceavtal	5 521	0
Arvode teknisk förvaltning	61 571	0
	8 584 396	6 433 998

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	282 477	310 940
Konsultarvoden inklusive mäklararvoden	110 097	1 946
Revisionsarvoden	35 980	36 484
Kontorsmateriel	4 852	5 134
Fastighetsägarföreningen	10 740	10 530
Telefon och IT-tjänster	12 634	19 975
Medlemsmöten och styrelsemöten	3 723	30 454
Förluster hyres- och avgiftsfordringar	0	6 692
Advokat och rättegångskostnader	53 923	5 436
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	49 484	0
Frakter och transporter	19 696	0
Övriga externa kostnader	48 474	32 941
	632 080	460 532

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	276 000	274 000
Löner	126 456	115 672
Sociala avgifter	69 399	65 450
	471 855	455 122

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 417 720	250 417 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 417 720	250 417 720
Ingående avskrivningar	-12 397 470	-11 525 886
Årets avskrivningar	-871 584	-871 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 269 054	-12 397 470
Utgående redovisat värde	237 148 666	238 020 250
Taxeringsvärden byggnader	247 760 000	247 760 000
Taxeringsvärden mark	140 032 000	140 032 000
	387 792 000	387 792 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 359 816	3 486 512
Inköp		873 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 359 816	4 359 816
Ingående avskrivningar	-2 569 077	-2 423 235
Årets avskrivningar	-157 767	-145 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 726 844	-2 569 077
Utgående redovisat värde	1 632 972	1 790 739

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	69 570	65 713
Kabel-TV	10 410	10 147
Teknisk förvaltning	0	27 387
Upplupen kreditering -Tebe Vent	31 299	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 807	11 208
	122 086	114 455

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	0,67	2025-09-30	27 000 000	27 000 000
Stadshypotek	0,42	2022-09-30	26 000 000	27 500 000
Stadshypotek	2,97	2024-12-30	22 000 000	22 000 000
			75 000 000	76 500 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	129 100 000	129 100 000
	129 100 000	129 100 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Städ och entrémattor	22 410	28 733
Upplupna räntekostnader	139 050	154 125
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	676 479	537 873
Fjärrvärme	727 625	269 741
Upplupet revisionsarvode	43 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 366	165 604
	1 666 930	1 156 076

Lidingö 2022-

Gia Kressner-Gjednes
Ordförande

Lilija Andersson
Ledamot

Mia Skog
Ledamot

Daniel Skog
Ledamot

Johan Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor FAR

PENNEO

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

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

Lilija Andersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19680531xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2022-03-30 07:41:18 UTC



GIA KRESSNER-GJEDNES (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19530302xxxx

IP: 31.192.xxx.xxx

2022-03-30 07:57:04 UTC



Anna-Maria Therese Skog (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19680227xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-03-30 09:09:53 UTC



Gustav Patrik Daniel Skog (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19710920xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2022-03-30 15:32:31 UTC



Bo Olof Johan Andersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19680603xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2022-03-30 18:06:28 UTC



Ole Deurell (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19541121xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-03-31 14:08:28 UTC



Penneo dokumentnycykei: SNKTP-6N85W-WLTID-U16LD-SQQ0E-LK3XF

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolveden
Org.nr. 769607-2086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolveden för år 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 Kolveden för år 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, se datum för digital signatur

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HkiiPE7Q9-ry2jvVmmq
Document	Revisionsberättelse Kolveden.pdf
Pages	2
Sent by	Jessica Segerquist

Signing parties

Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------	----------------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se
2022-03-31 16:17:08 CEST,

Clicked invitation link Ole Deurell
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.99 Safari/537.36,2022-03-31 16:28:57 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Ole Deurell
Birth date: 21/11/1954,2022-03-31 16:29:34 CEST,

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



Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av **Bostadsrättsföreningen Kolveden:s** årsredovisning/ekonomiska rapporter för det räkenskapsår som slutade den **31 december 2021**. Tanken bakom detta uttalande är att ge stöd till er i ert uttalande angående huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild samt huruvida ni kan rekommendera stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

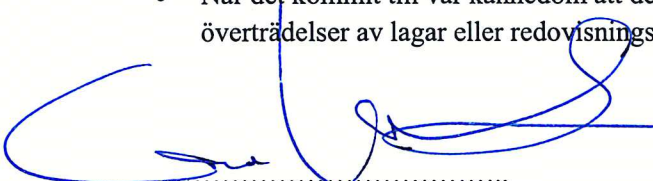
Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Årsredovisningen

- För att uppfylla vårt ansvar för föreningens ekonomi har vi genom avtal anlitat den **ekonomiska förvaltaren Storholmen förvaltning AB** för att erhålla den kompetens och kunskap som krävs för att säkerställa att vår bostadsrättsförenings årsredovisning ger en rättvisande bild av resultat och ställning genom att den uppfyller de lagar och redovisningsregler som gäller idag.
- Betydelsefulla antaganden, som exempelvis föreningens byggnads bedömda livslängd som används för att beräkna avskrivningskostnader samt den avskrivningsmetod vi beskriver under Redovisningsprinciper i årsredovisningen, bedöms som rimliga.
- Om det har skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har upplysning om detta lämnats i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen.
- Eventuella felaktigheter som inte har rättats har vi diskuterat med er och de bedöms som oväsentliga för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare försett er med all information som ni kan behöva för att kunna utföra er granskning i enlighet med uppdragsbekräftelsen, t.ex. styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, relevanta avtal, offerter, all bokföring, alla verifikationer.
- Enligt vår kännedom har alla transaktioner bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i redovisningen och årsredovisningen. Väsentliga affärshändelser såsom större underhåll har redogjorts för i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsen har agerat för att förvalta föreningens ekonomi på bästa sätt för föreningens medlemmar. Vid upphandlingar av varor och tjänster har styrelsen agerat oberoende för föreningens bästa och tillämpat föreningens rutiner för godkännande och attest av fakturor.
- Föreningen har inga pågående tvister med varken extern part eller föreningsmedlem. I den mån någon tvist föreligger har vi upplyst er om detta.
- När det kommit till vår kännedom att det skett eller att vi misstänkt att det skett väsentliga överträdelser av lagar eller redovisningsrekommendationer har vi upplyst er om det.


.....
Ledamot, ordförande namnförtydligande:


.....
Ledamot namnförtydligande: