

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Kolveden

769607-2086



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Kolveden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Under det gångna året 2024 har ekonomi varit fortsatt instabil över hela världen och även påverkat vår bostadsrättsförening med höjda kostnader. Utav den anledningen har vi inte heller amorterat något under 2024. Vi kommer att sätta om ett lån detta året som har en ränta på 0,67% vilket gör att vi kommer få betydligt högre räntekostnader. Projekten förra året blev betydligt färre än tidigare för att vi ville ha en stabil budget att stå på. Vi har ändå inte sparat in på underhållet vad det gäller fastigheter och mark.

Under 2024 har följande underhåll och projekt vidtagits.

Avloppsrör

Byte av avloppsrör från undercentralen till kmv.63

Kostnad 200.000kr

Byta av trasigt avloppsrör från kmv.69 ut till kommungräns

Kostnad 120 000kr

Fiber

Uppgradering av fiber med Bahnhof till alla lägenheter för gemensamt bredband

Vattenskada

Kolmårdsvägen 7. Slutsumma är ännu inte fastställd med troligen ca.80 000kr

Markarbete

Utfyllnad bakom kmv.61 samt reparation av trapp kmv.5

Kostnad 69 000kr

Vi har inte haft några juridiska medlemsärenden under 2024.

Under 2024 har förening gjort hållbara och klimatsmarta val i sitt underhållsarbete för fastigheter och mark.

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.

Föreningens fastigheter innehar:

231 st bostäder varav 218 st är upplåtna som bostadsrätt och 13 st hyreslägenheter.

27 st lokaler.

11 st garageplatser och 135 parkeringsplatser.

Ytuppgifter:

13 599 kvm totalsyta, varav 12 057 kvm bostadsrättsyta, och 629 kvm hyresrättsyta.

913 kvm lokalyta.

Försäkring

Till fullvärde har föreningen tecknat hos Tygg-Hansa försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Bostadsrättstillägget ersätter dock inte hemförsäkringen.

Förvaltningsavtal

Avseende 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 2024-06-17.

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
Uppdaterad el Halleberg	2021
Undercentraler	2021
Avlopp utanför Omberg	2021
Takfläktar	2021
Renovering av styrelserummet	2021
Målning av fönster och ledstänger i portar	2021
Grillplats mellan Omberg och Hunneberg	2021
Radonmätning	2022
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	2022
Rörinspektion MASAB	2022
El - entreprenad	2022
Reparation och putsning av fasad	2022
Installation av dörrar och byte av belysning	2022
Byte av belysning	2023
Installation dörrar och byte av lås	2023
Lagning balkonger och trappa samt fasad	2024
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	2024
Avloppsarbete	2024
Byte av belysning	2024

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årets början uppgick föreningens medlemmar till 280.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 278.

Under året har 19 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2024-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carin Lennering	Ordförande
Oscar Orbring	Ledamot
Charlotte Lefevre	Ledamot
Daniel Skog	Ledamot
Torsten Ericsson	Suppleant
Lars Andrén	Suppleant

Revisor

Till revisor har Ronja Persson, Parameter Revision AB valts.

Valberedningens sammansättning

Stefan Lindskog	1 års mandat
Lennart Glantz	1 års mandat

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening

Styrelsen har under året haft 23 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstitutionsmöte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 527	10 800	9 335	9 321	9 360
Resultat efter finansiella poster	822	-648	-2 226	-2 285	-652
Soliditet (%)	67,9	67,7	67,9	67,7	67,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	854	703	634	631	634
Årsavgift/kvm totalyta (kr)	757	597	562	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 220	6 220	6 220	6 245	6 413
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,7	2,4	1,4	1,2	2,1
Fastighetens belåningsgrad %	32	32	32	32	32
Räntekänslighet %	7	9	10	0	0
Sparande per kvm (totalyta) (kr)	168	48	123	0	0
Energikostnad per kvm (totalyta) (kr)	300	307	245	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	5 515	5 515	5 515	0	0
Årsavgifternas andel i % tot.intäkt	78	75	81	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 13 599 kvm varav 12 057 kvm bostadsrättsyta och 1542 kvm lokalyta.

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.

Skuldsättning/kvm

- anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Räntekänslighet

- anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma

sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta

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

Sparande/kvm total yta

- anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

* Nollresultat innebär att nytt nyckeltal är inlagt och uträkning ej skett för tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 487 338	17 373 563	2 256 224	-5 849 513	-648 111	163 619 501
Avsättning yttre fond			1 245 500	-1 245 500		0
lanspråktagande yttre fond			-226 600	226 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-648 111	648 111	0
Årets resultat					822 167	822 167
Belopp vid årets utgång	150 487 338	17 373 563	3 275 124	-7 516 524	822 167	164 441 668

Någon ändring av vad som gäller vårt ägandeskap av mark har inte förändrats, vårt ägandeskap är 100%

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-7 516 526
årets resultat	822 167
	-6 694 359
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 114 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-362 289
I ny räkning överföres	-7 446 070
	-6 694 359

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 526 932	10 322 916
Övriga rörelseintäkter	3	725 388	565 894
Summa rörelseintäkter		13 252 320	10 888 810
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-8 312 170	-7 551 924
Övriga externa kostnader	5	-592 080	-584 450
Personalkostnader	6	-472 150	-473 438
Avskrivningar		-1 096 464	-1 071 701
Summa rörelsekostnader		-10 472 864	-9 681 513
Rörelseresultat		2 779 456	1 207 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 211	44 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 035 500	-1 900 140
Summa finansiella poster		-1 957 289	-1 855 409
Resultat efter finansiella poster		822 167	-648 112
Resultat före skatt		822 167	-648 112
Årets resultat		822 167	-648 112

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	235 970 935	236 107 408
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 399 257	1 568 984
Summa materiella anläggningstillgångar		237 370 192	237 676 392
Summa anläggningstillgångar		237 370 192	237 676 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 200	22 759
Övriga fordringar		119 956	116 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 131	313 350
Summa kortfristiga fordringar		285 287	452 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 293 025	3 460 141
Summa kassa och bank		4 293 025	3 460 141
Summa omsättningstillgångar		4 578 312	3 912 870
SUMMA TILLGÅNGAR		241 948 504	241 589 262

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 860 901	167 860 901
Fond för yttre underhåll		3 275 124	2 256 224
Summa bundet eget kapital		171 136 025	170 117 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 516 526	-5 849 514
Årets resultat		822 167	-648 112
Summa fritt eget kapital		-6 694 359	-6 497 626
Summa eget kapital		164 441 666	163 619 499
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	22 000 000	75 000 000
Övriga skulder		18 400	18 400
Summa långfristiga skulder		22 018 400	75 018 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	53 000 000	0
Leverantörsskulder		926 564	1 156 826
Skatteskulder		39 704	30 626
Övriga skulder		10 683	85 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 511 487	1 678 447
Summa kortfristiga skulder		55 488 438	2 951 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 948 504	241 589 262

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

13

Resultat efter finansiella poster

822 167

-648 112

Avskrivningar

1 096 464

1 071 701

Betald skatt

6 483

45 275

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 925 114

468 864

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

9 559

-20 053

Förändring av kortfristiga fordringar

160 477

-142 236

Förändring av leverantörsskulder

-230 263

-25 453

Förändring av kortfristiga skulder

-241 739

217 183

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 623 148

498 305

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-790 264

-124 499

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-790 264

-124 499

Årets kassaflöde

832 884

373 806

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 460 141

3 086 335

Likvida medel vid årets slut

4 293 025

3 460 141

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) samt BFNAR 2023:1.

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod, vilket innebär att analysen börjar med kassaflödet från föreningens ordinarie verksamhet. Detta inkluderar inbetalningar från medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter samt utbetalningar för drift, underhåll, räntor och andra löpande kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder*	9 554 076	8 121 051
Hyror bostäder	994 172	952 730
Hyror lokaler inklusive fastighetsskatt	335 795	319 349
Hyror garage och parkeringsplatser	569 901	397 011
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 040	46 229
Inbetalda avgifter gymlokal och bastu	63 164	72 951
Överiga intäkter	56 015	51 206
Uteblivna hyror	-28 654	-27 748
Elintäkt från IMD	586 933	385 488
Kabel-TV/Bredband	153 615	0
Övriga fakturerade kostnad	195 875	0
	12 526 932	10 318 267

* I årsavgiften ingår BR-tillägg, vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	88 571
Försäkringsersättningar	725 388	477 323
	725 388	565 894

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Uppvärmning	2 751 865	2 461 432
Underhåll enligt underhållsplan	362 290	226 600
Fastighetsskötsel	741 824	596 169
Löpande underhåll	709 433	446 087
Sophämtning	372 455	454 351
Yttre skötsel	142 651	209 345
Städning och entrémattor	321 242	326 183
Fastighetsskatt	403 320	393 890
Vatten och avlopp	491 783	414 708
Fastighetsel	838 697	1 094 484
Bevakning och jour	4 980	39 653
Snöröjning och sandning	249 769	211 715
Fastighetsförsäkring	169 950	153 405
Kabel-TV och bredband	231 578	71 471
Porttelefon	13 076	18 184
Skadebesiktning	17 595	0
Förbrukningsmaterial och inventarier	53 730	32 201
Serviceavtal	18 883	14 319

Arvode teknisk förvaltning	72 507	81 702
Avläsning mediaförbrukning	38 443	54 056
Leasing tvättutrustning	306 100	251 968
	8 312 171	7 551 923

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	330 885	347 439
Revisionsarvoden	54 686	53 125
Kontorsmateriel	2 003	0
Telefon och IT-tjänster	0	16 694
Medlemsmöten och styrelsemöten	51 173	34 371
Förluster hyres- och avgiftsfordringar	0	6 900
Advokat och rättegångskostnader	30 699	11 429
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	58 975	64 477
Övriga externa kostnader	63 659	50 015
	592 080	584 450

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	311 556	302 324
Löner	64 416	77 895
Sociala avgifter	96 178	93 219
	472 150	473 438

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 150 020	251 025 520
Inköp	790 264	124 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 940 284	251 150 020
Ingående avskrivningar	-15 042 612	-14 140 638
Årets avskrivningar	-926 737	-901 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 969 349	-15 042 612
Utgående redovisat värde	235 970 935	236 107 408
Taxeringsvärden byggnader	173 405 000	173 405 000
Taxeringsvärden mark	158 637 000	158 637 000
	332 042 000	332 042 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 610 241	4 610 241
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 610 241	4 610 241
Ingående avskrivningar	-3 041 256	-2 871 529
Årets avskrivningar	-169 727	-169 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 210 983	-3 041 256
Utgående redovisat värde	1 399 258	1 568 985

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	89 594	80 356
Kabel-TV/Bredband	58 380	12 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 157	220 712
	152 131	313 350

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,67	2025-09-30	27 000 000	27 000 000
Stadshypotek	3,32	2025-04-01	26 000 000	26 000 000
Stadshypotek	2,92	2026-12-30	22 000 000	22 000 000
			75 000 000	75 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	129 100 000	129 100 000
	129 100 000	129 100 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 150	139 050
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	1 062 835	965 949
Fjärrvärme	375 503	398 094
El	0	132 353
Upplupet revisionsarvode	43 000	43 000
	1 511 488	1 678 446

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	78 211	44 731
Erlagd ränta	2 144 400	1 902 418
	2 222 611	1 947 149

Lidingö 2025-

Carin Lennering
Ordförande

Oscar Orbring
Ledamot

Charlotte Lefevre
Ledamot

Daniel Skog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Oscar Orbring (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a23905a586222d[...]4b81d8d8ab3cd

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-03-05 16:50:46 UTC



Gustav Patrik Daniel Skog (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c50314b3616e0f[...]8005e78647ec9

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-03-06 05:17:41 UTC



CARIN LENNERING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Kolveden

Serienummer: 68134b0c588f41[...]e28d670fe9fe3

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-06 08:37:04 UTC



CHARLOTTE LEFEVRE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1f3ecf613e742b[...]cbbfb13b02e21d

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-10 05:47:03 UTC



Ronja Kristina Persson

Extern Revisor

Serienummer: fa0666a47856cf[...]fceeef9778d67

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-03-10 08:23:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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 Kolveden för år 2024 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ronja Persson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 09:25

SENT BY OWNER:

Molly Östlind • 05.03.2025 14:56

DOCUMENT ID:

BkfN_ASs1I

ENVELOPE ID:

HyeV_CSskg-BkfN_ASs1I

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_BRF Kolveden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	 Signed	10.03.2025 09:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17)
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	10.03.2025 09:23	Low	IP: 4.223.74.115

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed