

# Årsredovisning 2022

BRF KASTELHOLM

769621-9117



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KASTELHOLM

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2010-08-16.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 869 kvm och 3 lokaler om 207 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Talieh Ashjari	Ordförande
Peter Carlzon	Styrelseledamot
Blarim Laftit	Styrelseledamot (Utflyttad under 2022)
Eric Sjögren	Styrelseledamot
Jan Lennart Bengtsson	Styrelseledamot
Victor Wibreus	Styrelseledamot
Gunhild Lindhagen	Styrelseledamot

### VALBEREDNING

Anders Lindhagen  
Amar Hadzic

### REVISORER

Xuan Tu Auktoriserad revisor



## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-24. styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## EKONOMI

Föreningens ekonomiska situation bedöms fortsatt vara god. Vi fortsätter amortera på föreningens lån.

Ett bundet lån gick ut under hösten 2022 vilket förnyades med ett 3 årigt bundet lån.

Avgifterna för år 2022 var oförändrade från föregående år. Beslut har fattats om att höja avgifterna med 10 % från och med april 2023 för att möta högre drift- och räntekostnader.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Verksamhetsåret 2022 var händelserikt. Årsmötet ägde rum 2022-06-14 i Exercishuset, men styrelsemöten, 6 st till antalet, under året genomfördes digitalt och fysiskt och arbetet kunde fortgå enligt plan.

Några av årets händelser:

- Föreningen har vunnit överklagan i Förvaltningsrätten i frågan om Räddningstjänstens krav på att installera brandtrappor mot gården. Ansvaret för utrymning ligger hos Räddningstjänsten och eventuellt kommer Räddningstjänsten med ett nytt detaljerat föreläggande, vilket till denna skrivning inte gjort. Domen från Förvaltningsrätten innebär inga brandskyddsåtgärder i nuläget och därför har föreningen inte har budgeterat för en investering i nya brandtrappor.

- Det planerade balkongbygget mot gården har ej påbörjats under 2022. Styrelsen har kontakt med Stadsbyggnadskontoret för att få förlängt bygglov för balkonger. Styrelsen har haft kontakt med Balcona. Anledningen till förseningen var att föreningen inväntade dom från Förvaltningsrätten angående brandtrappor.

- Renovering av soprum har genomförts.

- Energideklaration har genomförts med energikonsult. Göteborg Energi har bytt fjärrvärmväxlare tidigt 2023.

- Fuktskada har uppdagats i lägenhet i trapphus A. Fukt trängt in i yttertakkonstruktion pga ej fackmannamässigt utfört arbete på yttertaket, förmodligen innan föreningen bildades. Åtgärd är inplanerad och delvis utförd. Styrelsen har budgeterat för arbetet i budget 2023 då försäkringen ej täcker skadan.

- Fuktskada har uppdagats i yttervägg mot grannfastigheten "Kometen" i samband med lägenhetsrenovering.

Styrelsen har anlitat fuktkonsult och entreprenör är anlita för åtgärd. Åtgärd är planerad till våren 2023.

- Fukt trängt in i ytterväggen pga ej fackmannamässigt utfört arbete, förmodligen innan föreningen bildades.

Styrelsen har budgeterat för arbetet i budget 2023 då försäkringen ej täcker skadan.

- Fukt har uppdagats i fasad till trapphus C i samband med åtgärdsförslag till vägg mot "Kometen". Troligtvis härstammar detta sedan tidigare fasadrenovering. Under utredning och har ej budgeterats i skrivande stund.

- Grundia tog fram ett PM under 2021 om behovet av åtgärder p.g.a. pågående, dock ej akut, sättning av byggnaden.

Styrelsen har ej beställt utredning av Grundia under 2022.

- 4 stycken lägenheter har bytt ägare.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 592 690	1 586 466	1 620 000	1 765 000
Resultat efter fin. poster	-138 014	-66 902	167 519	321 000
Soliditet, %	73	73	73	72
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	564	564	564
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 723	8 857	9 538	9 761

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	45 255 567	-	-	45 255 567
Upplåtelseavgifter	26 662	-	-	26 662
Fond, yttre underhåll	1 385 714	-	-266 935	1 118 779
Balanserat resultat	-1 456 360	-66 902	266 935	-1 256 327
Årets resultat	-66 902	66 902	-138 014	-138 014
<b>Eget kapital</b>	<b>45 144 681</b>	<b>0</b>	<b>-138 014</b>	<b>45 006 667</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 256 327
Årets resultat	-138 014
Totalt	<u><b>-1 394 341</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-167 373
Balanseras i ny räkning	-1 466 968
	<u><u><b>-1 394 341</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 592 690	1 586 466
Rörelseintäkter		4 628	263 849
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 597 318</b>	<b>1 850 315</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 026 386	-1 097 271
Övriga externa kostnader	8	-115 422	-210 022
Personalkostnader	9	-6 000	-5 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 000	-353 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 500 808</b>	<b>-1 666 289</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>96 510</b>	<b>184 026</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 258	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 782	-250 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 524</b>	<b>-250 928</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-138 014</b>	<b>-66 902</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-138 014</b>	<b>-66 902</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	59 405 952	59 758 952
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 405 952</b>	<b>59 758 952</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 405 952</b>	<b>59 758 952</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 695	76 956
Övriga fordringar	12	28 758	13 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 444	318 475
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 897</b>	<b>409 023</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	14	450 000	450 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>450 000</b>	<b>450 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 944 564	1 627 611
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 944 564</b>	<b>1 627 611</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 531 461</b>	<b>2 486 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 937 413</b>	<b>62 245 586</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 282 229	45 282 229
Fond för yttre underhåll		1 118 779	1 385 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 401 008</b>	<b>46 667 943</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 256 327	-1 456 360
Årets resultat		-138 014	-66 902
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 394 341</b>	<b>-1 523 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 006 667</b>	<b>45 144 681</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 426 680	11 415 180
Övriga långfristiga skulder		64 948	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 491 628</b>	<b>11 415 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 878 924	5 140 424
Leverantörsskulder		253 894	296 824
Skatteskulder		0	5 151
Övriga kortfristiga skulder		3 483	3 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	302 817	240 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 439 118</b>	<b>5 685 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 937 413</b>	<b>62 245 586</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,99 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	97 344	97 344
Hysesintäkter, lokaler	457 785	457 988
Intäktsreduktion	-2 632	0
Årsavgifter, bostäder	1 007 772	1 007 760
Övriga intäkter	37 049	287 222
<b>Summa</b>	<b>1 597 318</b>	<b>1 850 315</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	34 357	32 458
Fastighetsskötsel	67 738	56 231
Snöskottning	632	4 834
Städning	54 153	54 237
Övrigt	3 504	2 677
<b>Summa</b>	<b>160 383</b>	<b>150 437</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	283 001	154 187
<b>Summa</b>	<b>283 001</b>	<b>154 187</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	0	234 461
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>234 461</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	80 449	51 230
Sophämtning	87 570	68 314
Uppvärmning	185 030	200 982
Vatten	78 718	71 043
<b>Summa</b>	<b>431 767</b>	<b>391 569</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	40 064	39 027
Fastighetsförsäkringar	43 655	40 984
Fastighetsskatt	67 516	86 606
<b>Summa</b>	<b>151 235</b>	<b>166 617</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	28 189	104 000
Kameral förvaltning	54 400	54 400
Konsultkostnader	0	25 375
Revisionsarvoden	13 000	12 500
Övriga förvaltningskostnader	19 833	13 747
<b>Summa</b>	<b>115 422</b>	<b>210 022</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden	6 000	5 996
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>	<b>5 996</b>
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	235 799	250 928
Övriga räntekostnader	-17	0
<b>Summa</b>	<b>235 782</b>	<b>250 928</b>
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	63 047 745	63 047 745
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>63 047 745</b>	<b>63 047 745</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 288 793	-2 935 793
Årets avskrivning	-353 000	-353 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 641 793</b>	<b>-3 288 793</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>59 405 952</b>	<b>59 758 952</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 209 285</i>	<i>27 209 285</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 858 000	28 083 000
Taxeringsvärde mark	45 248 000	45 076 000
<b>Summa</b>	<b>75 106 000</b>	<b>73 159 000</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	15 149	0
Skattekonto	13 329	13 312
Övriga fordringar	280	280
<b>Summa</b>	<b>28 758</b>	<b>13 592</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	1 250	1 250
Försäkringspremier	37 155	36 225
Förvaltning	14 100	13 600
Räntor	1 702	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 237	267 400
<b>Summa</b>	<b>80 444</b>	<b>318 475</b>

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr.placeringar	450 000	450 000
<b>Summa</b>	<b>450 000</b>	<b>450 000</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,63 %		4 888 125
Stadshypotek	2023-10-30	1,64 %	3 876 625	4 126 625
Stadshypotek	2026-10-30	0,94 %	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek	2026-10-31	0,94 %	2 104 305	2 104 305
Stadshypotek	2026-12-01	1,05 %	684 250	684 250
Stadshypotek	2024-10-30	3,83 %	4 888 125	
<b>Summa</b>			<b>16 303 305</b>	<b>16 553 305</b>
Varav kortfristig del			3 876 625	5 138 125

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 005	18 000
El	18 827	7 916
Förutbetalda avgifter/hyror	140 410	137 891
Löner	20 000	14 000
Uppvärmning	26 324	29 135
Utgiftsräntor	41 753	24 040
Vatten	7 601	5 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 897	3 381
<b>Summa</b>	<b>302 817</b>	<b>240 231</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 413 000	19 413 000
<b>Summa</b>	<b>19 413 000</b>	<b>19 413 000</b>

## Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Talieh Ashjari  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jan Lennart Bengtsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Arne Carlzon  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karin Gunhild Elisabet Lindhagen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Eric Gustav Sjögren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Claes Victor Wibreus  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Xuan Tu  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 08:04

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 19.05.2023 16:43

DOCUMENT ID:

SJeRxiWrr3

ENVELOPE ID:

B10liWrr2-SJeRxiWrr3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Kastelholm.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Victor Wibreus wibreus1@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 17:14 19.05.2023 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/24) IP: 83.185.92.128
2. ERIC SJÖGREN eric.sjogren67@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 18:09 19.05.2023 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/12) IP: 83.248.73.92
3. PETER CARLZON peter.carlzon@skeppsviken.se	Signed Authenticated	19.05.2023 18:17 19.05.2023 18:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/12) IP: 98.128.166.30
4. GUNHILD LINDHAGEN gunhildlindhagen@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 10:04 22.05.2023 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/06) IP: 90.235.85.107
5. LENNART BENGTTSSON lennart@benkema.se	Signed Authenticated	24.05.2023 16:58 24.05.2023 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/06) IP: 78.78.191.71
6. TALIEH ASHJARI talieh@ashjari.com	Signed Authenticated	25.05.2023 10:00 20.05.2023 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/09) IP: 83.248.96.105
7. XUAN TU Xuan.Tu@a2revision.se	Signed Authenticated	26.05.2023 08:04 26.05.2023 08:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/26) IP: 37.123.145.94

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Kastelholm

Org.nr 769621-9117

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastelholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 inhämtats 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 Kastelholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed 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.



revision & redovisning

#### **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 försummelse 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.

Göteborg den 26 maj 2023

---

Xuan Tu  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 08:14

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 26.05.2023 08:13

DOCUMENT ID:

B1Z8GR66Sh

ENVELOPE ID:

B1xLzCT6r2-B1Z8GR66Sh

DOCUMENT NAME:

Brf Kastelholm 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
XUAN TU	Signed	26.05.2023 08:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/03/26)
Xuan.Tu@a2revision.se	Authenticated	26.05.2023 08:13	Low	IP: 37.123.145.94

\* 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