

# Årsredovisning 2023

Brf Reykjavik i Kista

769633-7620



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Reykjavik i Kista

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 kommit 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-20. Stadgar registrerades 2019-02-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Reykjavik i Kista	2017	Kista

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 2 710 kvm. Byggnadernas totalyta är 8643 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Pouneh Mikailizadeh	Ordförande
Lioubou Lovtar	Styrelseledamot
Walid Tawil	Styrelseledamot
Spomenka Tadic	Suppleant
Vasilios Kosmas	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Joakim Häll Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elleverantör	GodEl i Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning	Nabolaget AB
Serviceavtal	Svea Ekonomi AB
Sophantering	PreZero Recycling AB
Tv och bredband	Telia Sverige AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA , med en andel på 20.8%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning - Ingår innergården samt garaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Bundit om ett av våra 3 större lån från handelsbanken med en ny räntesats. Nya lånet är bundet till 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 15%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 402	2 259	1 818	1 428
Resultat efter fin. poster	-599	-1 491	-1 443	-1 856
Soliditet (%)	75	75	75	-
Yttre fond	1 725	896	67	-
Taxeringsvärde	90 985	90 985	79 013	45 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 122	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	89,5	81,3	91,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 972	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 694	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	230	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	22	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	10	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	62	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	1,53	1,07	-
Räntekänslighet (%)	13,35	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande, efter senaste årets höjda avgifter, är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	131 110	-	-	131 110
Fond, yttre underhåll	896	-	829	1 725
Balanserat resultat	-6 588	-1 491	-829	-8 908
Årets resultat	-1 491	1 491	-599	-599
<b>Eget kapital</b>	<b>123 927</b>	<b>0</b>	<b>-599</b>	<b>123 327</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 908
Årets resultat	-599
<b>Totalt</b>	<b>-9 507</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	829
Balanseras i ny räkning	-10 336
	<b>-9 507</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 402	2 259
Övriga rörelseintäkter	3	46	36
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 448</b>	<b>2 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 412	-1 732
Övriga externa kostnader	8	-152	-157
Personalkostnader	9	-0	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 246	-1 246
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 810</b>	<b>-3 160</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>638</b>	<b>-865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 237	-626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 237</b>	<b>-626</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-599</b>	<b>-1 491</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-599</b>	<b>-1 491</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	163 977	165 222
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 977</b>	<b>165 222</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>163 977</b>	<b>165 222</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52	29
Övriga fordringar	12	570	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	120	134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>742</b>	<b>303</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>742</b>	<b>303</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>164 719</b>	<b>165 526</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		131 110	131 110
Fond för yttre underhåll		1 725	896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 835</b>	<b>132 006</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 908	-6 588
Årets resultat		-599	-1 491
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 507</b>	<b>-8 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>123 327</b>	<b>123 927</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	40 109	26 973
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 109</b>	<b>26 973</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		464	13 835
Leverantörsskulder		76	93
Skatteskulder		1	100
Övriga kortfristiga skulder		31	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	710	587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 282</b>	<b>14 626</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 719</b>	<b>165 526</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>638</b>	<b>-865</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 246	1 246
	<b>1 883</b>	<b>381</b>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-948	-614
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>935</b>	<b>-233</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30	248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-261	-93
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>644</b>	<b>-78</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	300
Amortering av lån	-235	-184
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-235</b>	<b>116</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>409</b>	<b>38</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>128</b>	<b>90</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>537</b>	<b>128</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Reykjavik i Kista har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	1 %
---------	-----

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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 040	2 055
Hysesintäkter, p-platser	225	142
Hysesintäkter förråd	7	7
Fakturerade kostnader	26	0
Övriga intäkter	3	0
Andrahandsuthyrning	100	55
<b>Summa</b>	<b>3 402</b>	<b>2 259</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	45	0
Försäkringsersättning	0	18
Övriga rörelseintäkter	0	18
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>36</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	73	197
Besiktning och service	68	80
Städning	31	30
Trädgårdsarbete	13	14
Snöskottning	108	39
<b>Summa</b>	<b>293</b>	<b>360</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	16	79
Dörrar och lås/porttele	1	0
VA	29	10
Värme	6	0
El	12	0
Hissar	30	0
Tak	4	0
Garage och p-platser	17	15
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>105</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	260	345
Uppvärmning	190	354
Vatten	87	105
Sophämtning	147	137
<b>Summa</b>	<b>685</b>	<b>941</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54	49
Kabel-TV	0	53
Bredband	0	118
Bredband/Kabeltv	170	0
Arvode teknisk förvaltning	61	69
Fastighetsskatt	33	38
<b>Summa</b>	<b>318</b>	<b>326</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	27	30
Förbrukningsmaterial	0	20
Telekommunikation	4	4
Juridiska kostnader	34	19
Revisionsarvoden	22	21
Ekonomisk förvaltning	66	64
<b>Summa</b>	<b>152</b>	<b>157</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	20
Övriga personalkostnader	0	0
Sociala avgifter	0	5
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 235	623
Övriga räntekostnader	2	3
<b>Summa</b>	<b>1 237</b>	<b>626</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	168 335	168 335
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>168 335</b>	<b>168 335</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 113	-1 867
Årets avskrivning	-1 246	-1 246
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 359</b>	<b>-3 113</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>163 977</b>	<b>165 222</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 772</i>	<i>43 772</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 785	72 785
Taxeringsvärde mark	18 200	18 200
<b>Summa</b>	<b>90 985</b>	<b>90 985</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22	2
Nabo Klientmedelskonto	537	128
Vidarefakturering	11	11
<b>Summa</b>	<b>570</b>	<b>141</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69	32
Fastighetsskötsel	16	19
Städning	0	7
Försäkringspremier	19	16
Kabel-TV	0	13
Bredband	0	29
Förvaltning	17	16
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>134</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGS DAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Stadshypotek	2027-03-30	2,70 %	13 308	13 375
Stadshypotek	2025-06-01	1,22 %	13 302	13 370
Stadshypotek	2025-06-01	4,38 %	13 275	13 370
Stadshypotek	2024-04-02	5,11 %	393	395
Stadshypotek	2027-03-30	2,67 %	295	298
<b>Summa</b>			<b>40 573</b>	<b>40 808</b>
Varav kortfristig del			464	13 835

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 219 tkr.

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.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	279	317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67	65
El	32	67
Uppvärmning	0	53
Vatten	0	40
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Utgiftsräntor	306	18
<b>Summa</b>	<b>710</b>	<b>587</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	41 000	41 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Lioubou Lovtar  
Styrelseledamot

---

Pouneh Mikailizadeh  
Ordförande

---

Walid Tawil  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Joakim Häll  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Reykjavik i Kista, org.nr. 769633-7620

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reykjavik i Kista för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Reykjavik i Kista för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor