



Årsredovisning

för

Brf Racketen

769624-0428

Räkenskapsåret

2023

A small, handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för Brf Racketen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta är föreningens tolfte räkenskapsår sedan registreringen 2011 och det tionde året sedan den byggande styrelsen avgick.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Inflyttning skedde med början under kvartal 2, 2014.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen innehar sedan den 1 april 2022 marken med äganderätt.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har präglats av stabilitet och försiktighet i en omgivning som kännetecknats av höjt ränteläge och prisökningar. Detta var vårt första år efter friköpet av tomtmarken. Fokus har legat på att trygga likviditeten och förmågan att klara ökade räntekostnader, höjda driftskostnader och några större underhålls- och reparationsåtgärder. Vi stärkte vår likviditet och genomförde två rundor av bra förhandlingar med våra kreditgivare. Samtidigt har två större underhålls- och reparationsåtgärder kunnat genomföras och finansieras med egna medel. Vår ambition, att utöver planliga amorteringar på våra lån, även göra kraftfulla extra amorteringar kunde infrias och ger oss varaktigt en positiv påverkan på våra räntekostnader. De intäktsförstärkningar som inledde året genom höjning av årsavgiften hjälpte oss att hantera höjda driftskostnader. En kontinuerlig kostnadsuppföljning har sänkt eller dämpat kostnader på flera områden. Försäkringsersättning för en del av kostnaden för den havererade värmepumpen, beviljat statligt elbidrag från 2022, tillsammans med lägre räntekostnader än budgeterat, samverkade till att förbättra resultatet.

Alla våra lån är bundna med varierande löptider och räntesatser. Det ger oss ökad riskspridning och förutsebara räntekostnader. I tider med stigande räntenivåer uppnår vi en fördröjning innan räntehöjningar slår igenom på våra lån, men samma fördröjning inträder vid räntesänkningar. Där använder vi amorteringsmöjligheter för att motverka den effekten.

Under 2023 amorterade vi 916 000 kr (933 500 kr) på våra lån varav 770 000 kr (800 000 kr) var extra amorteringar. Under 2023 har lån för 28 470 000 kr lösts och därav har 27 700 000 kr bundits i nya lån.

För att motverka olägenheterna av att ett visst års underhållskostnader, först nästkommande år resulterar i uttag från fond för yttre underhåll/underhållsfond, har vi förändrat hanteringen av avsättning och återföring för underhållskostnader. Med den ändrade hanteringen bokförs årets kostnader för planerat underhåll under samma redovisningsår som uttag från fonden för yttre underhåll/underhållsfonden för genomfört planerat underhåll.

Se vidare under avsnittet "Underhållsfond" nedan. I en övergångsfas förstärker det resultatet, men vi har genom en extra avsättning till underhållsfonden skapat bättre reserver för underhåll och bromsar en resultatförbättring som bottnar i ändrade bokföringsprinciper.

Vi har inga problem med obetalda avgifter vilket stärker vår likviditet och ger en stabil och förutsebar löpande ekonomisk utveckling.

Vi sammanfattar 2023 års ekonomiska verksamhet med det bästa operativa resultatet i föreningens historia. Även resultatet på sista raden, efter avskrivningar, innebär en minskad förlust. Vår likviditet är stark och vi har en god ordning och styrning av föreningens ekonomi.

Den redovisningsmässiga förlusten som uppkommer varje år beror på de bokföringsmässiga avskrivningar som redovisas. De utgör inget utflöde av likvida medel från föreningen. Så länge den ackumulerade bokförda förlusten är mindre än föreningens tillgångar, vilket den är hos oss, har vi fortsatt möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. (Se vidare under "avskrivningar" nedan).

Energi- och uppvärmning

Våra kostnader för el och fjärrvärme ligger runt 600 000 kr på årsbasis och det är därför naturligt att vi följer upp förbrukning och tecknar så bra avtal som möjligt. Det är självklart också en fråga om boendekomfort som i sig motiverar uppmärksamhet. Från och med 2023 års årsredovisning ingår, enligt lag, vissa nyckeltal som helt eller delvis påverkas av energiförbrukningen.

I vårt fall utgör åren 2022 och 2023 två år med särskilda omständigheter som försvårar jämförbarhet och analys. Under sommaren 2022 upphörde vår värmepump att fungera och den nya effektivare och modernare värmepumpen togs i bruk i maj 2023. Utan värmepump ökar vår förbrukning av fjärrvärme och med värmepumpen i drift påverkas elförbrukningen. Därtill har vi normala säsongvariationer och effekten av mildare eller strängare vinterklimat. Elförbrukningen går dessutom till många andra funktioner i huset än värmepumpen och möjligheten att isolera olika förbrukningsområden är begränsad. *Sammantaget betyder det att förbrukningssiffror och kostnader för el och uppvärmning under 2022 och 2023 inte är representativa för vår fastighet. Vad vi kan se är att förbrukningssiffrorna för 2023 är signifikant lägre än för 2022. Vi kan också se att vi under vintern 2023/2024 får mycket lägre förbrukning av fjärrvärme samtidigt som värmepumpen drivs på el. Totalt sett en förbättrad energianvändning med lägre kostnad som tillskrivs bytet av värmepump.*

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2018. En första läsning av stadgar med uppdatering enligt ändringar i Bostadsrättslagen godkändes på föreningsstämman 2023. En andra och sista läsning planeras på kommande föreningsstämma 2024. Förändringarna berör krav på inhämtande av styrelsens tillstånd inför vissa förändringar i lägenheten och begränsning av rösträtt på föreningsstämma till högst en röst per lägenhet och om flera lägenheter innehas, begränsning till endast en röst totalt.



Föreningens byggnad, tomträtt och friköpta tomt

Föreningen var fram till den 31 mars 2022 innehavare till tomträten Stockholm Racketen 12 i Stockholms kommun. Efter genomfört friköp av tomten är föreningen sedan den 1 april 2022 ägare till fastigheten Racketen 12 i Stockholms kommun. Efter friköpet upphörde tomträttsavgälden som för 2023 skulle ha varit 731 700 kr/år (703 400 kr/år)

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 44 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är 4 006 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 48 kvm. Garage i två plan anges till totalt 1 683 kvm. Fastighetsarealen uppgår till 1 521 kvm. Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 4 juli 2014. En femårsbesiktning gjordes i slutet av juni 2019. Därefter gäller en ansvarstid på ytterligare fem år, d v s tio år totalt efter övertagandet från NCC.

I byggnaden finns också två garageplan med totalt 60 bilparkeringsplatser och 4 MC-platser, varav 38 p-platser för bilar och fyra platser för MC disponeras av föreningen. Återstående 22 bilplatser (på övre planet) disponeras enligt ett servitutsavtal vederlagsfritt av SALK. Vid slutet av året var 35 av totalt 38 av föreningens bilplatser uthyrda samt 2 av totalt 4 MC-platser. Detta ger 92% (95%) beläggning av bilplatserna och 50% (50%) av MC-platserna.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök, 7 st.
3 rum och kök, 16 st.
4 rum och kök, 17 st.
5 rum och kök, 4 st.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring filial, Stockholm. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med erforderliga anordningar tillsammans med fastigheterna Racketen 8,9,10,11 samt Alvik 1:18.

Brf Racketens andelstal för gemensamhetsanläggningen är 8/100. Förvaltning sker genom Racketen i Alviks samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har sedan början av 2021 avtal med Delagott Real Estate AB gällande ekonomisk förvaltning och garageadministration. Köfunktionen av p-platser sköter föreningen i egen regi.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet som förlängts årsvis sedan 2014 omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour och städning av allmänna utrymmen.

Övriga avtalsbundna leverantörer i den löpande verksamheten

Föreningen har avtal med flertalet underleverantörer för den löpande verksamheten. Vanligen är avtalen tecknade på 12 månader med automatisk förlängning, men avtal med längre löptid förekommer.



Nya eller omarbetade avtal har under 2023 tecknats eller förhandlats med följande företag:

<u>Namn</u>	<u>Verksamhet</u>	<u>Löptid / Avtal gäller t o m</u>
Elevate Stockholm AB	Hisservice och underhåll, hissjour	rullande 12 månader
Elis Textil Service AB	tvätt o byte av entrémattor	till 261231
Envac Scandinavia AB	underhåll av vår sopsugsanläggning.	rullande 12 månader
Great Security Sverige AB	lås/nyckelservice, ASSA behörighetsavtal	löpande
Ownit Bredband AB	bredband, IP-TV och IP telefoni	60 månader till 280522
PreZero Recycling AB	hämtning av olika fraktioner av sopor.	till 250101

Väsentliga servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende innergård samt område i parkeringsgarage. Fastigheten har tre servitut till förmån avseende utfart, terrassområde samt för pelare och balkar.

Föreningens hyreskontrakt

Med föreningens lokalhyresgäst finns följande hyreskontrakt:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Hairgallery Alvik AB	ja	48 kvm	2024-08-31

Lokalhyresavtalet har förlängts på liknande villkor för ytterligare fem år från 2024-09-01.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler och uthyrning av garageplatser. För de boendes uppmätta förbrukning av el och varmvatten redovisas moms i enlighet med momslagen.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Max Adler	ordförande
David Markus	vice ordförande
Jonatan Henriksson	sekreterare
Fredric Kronestedt	övrig ledamot
Christer Kågström	övrig ledamot

Suppleanter

Jan V Bergqvist
Valerie Clarberg
Marie-Alice Wallard

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (15) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2023 valdes följande personer till valberedningen:

Carin Lagerstam, sammankallande (omval)

Lars Hammarbäck (omval)



Revisorer

Som revisorer omvaldes BoRevision AB med Ola Trané som revisor och Jörgen Götehed som revisorssuppleant.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen för föreningens verksamhet är registrerad av Bolagsverket den 17 december 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket samma dag.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. IMD (individuellt mätt och debiterad förbrukning), d.v.s. varmvatten och el, ingår inte och inte heller garageplatshyra. I övrigt täcker årsavgiften föreningens budgeterade kostnader för all drift. Årsavgifterna justerades i januari 2023 genom en ökning med 15% i avsikt att kompensera för stigande kostnader sedan den senast genomförda justeringen av årsavgifterna, i juli 2022. Inför 2024 har styrelsen aviserat en mindre justering från 1 januari 2024 med 3%.

Förbrukningsavgifter

Varje lägenhet faktureras för IMD volymer av varmvatten och el. Vår lokalhyresgäst dessutom för volym VA (kallvatten/avlopp).

Individuellt uppmätt och utdebiterad volym är momsbelagd. Styrelsen har ambitionen att anpassa utdebiteringen till faktiska kostnadsnivåer.

Tariffändring skedde senast i december 2022 för att motsvara prishöjningen på motsvarande inköp. Beslut har fattats om ytterligare prisjustering för förbrukning från 1 januari 2024 till följd av ökade inköpspriser på IMD-artiklar.

Garagehyror

Månadshyra för garageplats har varit oförändrade 1 750 kr / bilplats och 600 kr / MC-plats sedan inflyttningen 2014. Beslut om höjning av månadshyran med ca 4,3 % för garageplats från den 1 januari 2024 har tagits och innebär en ökning med 75 kr per bilplats och med 25 kr per MC-plats. Alla prisuppgifter inkl. 25% mervärdeskatt

Arvoden

Vid föreningsstämman 2023 beslöts att arvodet till styrelseledamöter och suppleanter skall motsvara två prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, per år att fritt fördelas mellan styrelsens ledamöter och suppleanter. Ersättning till föreningens revisorer utgår med skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA (boarea) och LOA (lokalarea) exklusive areor för garage. Därutöver har stämman på styrelsens förslag beslutat om kompletterande avsättningar mot bakgrund av framtagna underhållsplan, föreningens utgående lån vid utgången av räkenskapsåret och årets ekonomiska utfall. Sedan friköpet, och ökningen av föreningens lån, skulle dessa principer kunna leda till omotiverade höga avsättningsbelopp. *Styrelsen är väl medveten om vikten av reserver för framtida underhåll.* Under 2023 har vi utrett hur avsättningar till underhåll sker och hur dessa beslut fyller sitt syfte. Efter samråd med sakkunniga gör vi, som nämndes inledningsvis, från och med 2023 års redovisning, förändringar i rutinen. Detta bl.a. för att synliggöra att årets kostnad för

planerat underhåll under samma år möts av ett uttag från underhållsfonden. Genom att använda underhållsplanen som stöd för styrelsens arbete med att identifiera aktuella underhållspunkter och underhållsintervall, fattas beslut om kommande underhållsbehov. Styrelsen bedömer då också kostnaden för dessa åtgärder. På det viset eftersträvas uppdaterad och bästa användning av underhållsmedel. Historiskt sett har det visat sig att kostnaderna i underhållsplanen är överskattade. Det gäller sannolikt även i den nu till 50 år förlängda planen. Inför aktuella underhållsåtgärder krävs därför en aktuell kostnadskalkyl.

Den i stadgarna angivna avsättningen, och rutinen härför, ändras inte.

Det uttag ur fonden, som tidigare föreslagits av styrelsen, godkänts av stämman och bokförts med ett års eftersläpning, sker nu under löpande år. Stämman får det stadgeenliga avgörandet när balans- och resultaträkningen, tillsammans med revisorns yttrande, föreläggs för godkännande.

Om styrelsen bedömer att möjligheter eller behov föreligger för extra avsättning till underhållsfonden, sker det innan den löpande bokföringen för året avslutas. Transaktionen blir en del av den balans- och resultaträkning som föreläggs stämman för godkännande. Stämmobeslutet om godkännande av årets balans- och resultaträkning föregås alltid av ett yttrande från föreningens valda revisor.

Det huvudsakliga motivet till förändringen är att synliggöra hur årets underhåll och uttag från underhållsfonden påverkar och är kopplat till årets resultat. Med traditionell hantering godkänner stämman en resultatdisposition som bokförs det kommande året och inte påverkar resultaträkningen. Vi vill med förändringen skapa en bättre överblick över årets nedlagda underhållskostnader och hur de principiellt täcks av en underhållsfond som byggs upp med löpande avsättningar i likhet med alla andra större förutsedda kostnader. För att åstadkomma detta flyttas allt utom den stadgeenliga avsättningen till egna konton i resultaträkningen. Då både syns underhållet och dess kostnad. Av årets redovisning framgår att underhållskostnaderna uppgick till 587 000 kr, att gottgörelse från fond för yttre underhåll skett med samma belopp och att en extra avsättning för framtida underhåll skett med 300 000 kr. Allt detta påverkar årets resultaträkning och kopplar ihop årets underhållsåtgärder och kostnader. Avslutningsvis föreslår styrelsen att stämman enligt stadgarna på traditionellt vis sätter av 30 kr/kvm BOA+LOA exkl garageareor, dvs 122 000 kr.

Årets kostnader och avsättningar för underhåll kommer då att uppgå till ca 1 miljon kronor varav netto 300 000 kr haft resultatpåverkan under året. För 2024 avsätts nya medel för planerade åtgärder enligt den antagna budgeten. Genom möjligheten till extra avsättningar har styrelsen ett verktyg för att möta varierande behov de kommande åren i den 50-åriga underhållsplanen.

Eliminering av skuldpost för investeringsmoms

I balansräkningen har vi haft en skuldpost motsvarande den investeringsmoms som NCC fick tillbaka av Skatteverket för nedlagda kostnader vid bygget av momsbelagda lokaler, garaget och frisörsalongen. Efter 10 år utan förändrad momsklassificering upphör vår eventuella återbetalningsplikt. Skulden har därför kvittats mot en reduktion av byggnadens anskaffningsvärde. Åtgärden har ingen resultateffekt utan motiveras bara av en enklare tolkning av balansräkningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatten för lokaler 2022-2024 är fastställd till 103 150 kr (103 150 kr) per år vilket motsvarar en (1%) procent av



taxeringsvärdet för lokaldelen i fastigheten. Merparten av fastighetsskatten genereras av taxeringsvärdet för de P-platser som SALK disponerar vederlagsfritt.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2023 är 214 315 000 kr (214 315 000 kr), varav byggnadsvärdet är 129 800 000 kr (129 800 000 kr) och markvärdet 84 515 000 kr (84 515 000 kr). Värdeår är 2014. Taxeringsvärde 2023 för lokaler med tillhörande del av markvärdet är 10 315 000 kr (10 315 000 kr). Beslutade taxeringsvärden gäller i normalfallet för tre år dvs 2022-2024.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Räntekostnader

Årets räntekostnader, för föreningens upptagna banklån, var 1 335 068 kr (686 133 kr). Räntekostnad 2023 var 2,37% (1,20 %) av föreningens lån per den 31 december 2023.

Avskrivningar

Bokföringsnämnden fastslog 2014 att progressiv avskrivning av byggnader inte får tillämpas för bostadsrättsföreningar, utan endast linjär avskrivning. Det innebär för Brf Racketen (och ett stort antal andra bostadsrättsföreningar) att resultatet årligen kommer att belastas med väsentligt högre avskrivning än vad den ekonomiska planen baserades på. Vi kommer därför att uppvisa negativa resultat under flera år framöver. Avskrivningar innebär bokföringsmässiga transaktioner och är inget utflöde av likvida medel. Så länge fastighetens bokförda värde är större än våra samlade underskott har föreningen inte problem med den långsiktiga ekonomin. Det väsentliga är att kassaflödet är positivt över tid och att medel reserveras för framtida underhåll och amorteringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma

Den 1 juni 2023 genomfördes den ordinarie föreningsstämman, en traditionell stämma med fysisk närvaro eller via fullmakt. 29 medlemmar som representerade 18 röster närvarade. Stadgeenliga ärenden samt en proposition om tillägg i stadgarna föranledd av uppdaterad lagstiftning avhandlades på stämman.

Trivselåtgärder

Den traditionella vårstädningen genomfördes liksom höststädningen som fokuserade på nödvändig hantering av gårdsutrustning och lättare städuppgifter. Ett trevligt mingel i foajén, med glögg och lussebullar i samband med 1:a advent kunde också arrangeras.

Underhållsplan

Sustend/Planima har uppdaterat den 30-åriga underhållsplanen från 2016. Enligt ny praxis täcker underhållsplanen de kommande 50 åren och kan ligga till grund för kommande underhållsåtgärder och styrelsens bedömning och överblick av underhållsbehovet.

Under året har, enligt underhållsplanen, den absoluta huvuddelen av våra belysningsenheter inom- och utomhus bytts ut mot LED-belysning. Det gällde trapphus, våningsplan, soprum och de två garageplanen med förbindelsegångar. I garaget byttes den tidigare sensortechniken ut mot rörelsedetektorer i varje belysningsenhet för att komma till rätta med tidigare problem då ljuset antingen förblev tätt eller tändes och släcktes på oönskat vis. Utomhus byttes fasadbelysning till LED och gulnade plastkåpor ersattes med nya.



Sedan det konstaterats att vår värmepump hade havererat under 2022 genomfördes en omfattande utredning för att hitta åtgärdsförslag och leverantör. En helt ny värmepump med installation, och skrotning av den gamla enheten, kunde beställas i februari 2023. Den nya installationen gick problemfritt och enheten driftsattes efter en oberoende slutbesiktning i början av maj 2023. Till en del täcktes kostnaden av försäkringsersättning och resterande del för underhållsåtgärden kunde täckas av avsatta medel för underhåll. Vi räknar nu med att vår nya värmepump håller under ca 15 år framåt och ger oss en god och driftsäker värmeförsörjning med förbättrad driftsekonomi.

Styrelsen har godkänt installation av digitala lås på lägenheternas ytterdörrar där ägaren svarar för kostnad och ansvar för att återställa ytterdörren vid behov.

Under våren 2023 genomfördes förberedelser, installation och inkoppling av uppdaterat bredband och IP-tjänst för TV och telefoni sedan föreningen sagt upp avtalet med TELIA och tecknat ett nytt 5-årigt avtal med Ownit Svenska AB, en del av Telenorkoncernen. Driftsättningen försenades bl.a. genom att ett sent påkommet mindre grävarbete för en ny kabel till fastigheten krävdes. Leverantören stod för alla merkostnader och viss kompensation för förseningen. Installation och intrimning i resp. lägenhet erbjöd en del initiala problem som krävde tålamod och samarbete mellan alla berörda.

Byte av underleverantör för låsservice och nyckelkopiering har skett sedan den tidigare leverantören har stängt butiken i Alvik.

Ytterligare ett antal underhållsåtgärder har utretts och förberetts för att kunna genomföras vid senare tillfälle när nödvändiga förutsättningar i form av lämplig arbetsmetod och utförare kan säkras.

Årlig syn genomförd av styrelsen

Den stadgeenliga årliga fastighetsgenomgången utfördes av styrelsen den 13 januari 2024. Inga fel eller brister av betydelse noterades.

Hemsidan

Hemsidan har vid behov uppdaterats med uppgifter om service och annat av intresse för medlemmarna. Under året har styrelsen sammanställt aktuell information och meddelanden till de boende i form av 12 distribuerade informationsblad av varierande omfattning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (75) medlemmar. Under året har 3 (8) medlemmar tillträtt samt 5 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (5) lägenhetsöverlåtelse.

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges. Beräkningen avser utgången av respektive år.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 545	3 869	3 642	3 640
Resultat efter finansiella poster	- 1 287	- 1 479	- 1 503	- 1 617
Soliditet %	82	82	89	88
Resultat exkl. avskrivningar	1 321	1 129	1 104	990
Årsavgifter/kvm boarea BOA inkl. IMD (kr)	946	780	728	681
Årsavgifter/kvm boarea BOA exkl. IMD (kr)	877	713	663	663
Årsavgifter exkl. IMD, andel av totala rörelseintäkter %	76	73	73	72
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	14 079	14 308	6 553	7 040
Skuldsättning/kvm totalyta (kr) *)	9 829	9 989	4 575	4 915
Energikostnad kr/kvm *) **) ***)	71	44	60	45
Sparande kr/kvm	282	197	192	173
Räntekänslighet %	16	20	10	11
Nettoskuldsättning för föreningen	55 067	56 028	24 194	25 370
Lån relaterat till anskaffningsvärden (%)	19,21	19,52	10,07	10,82

Nyckeltalsdefinitioner

- *) Med totalyta avses här BOA+LOA inkl. garage men exklusive serviceutrymmen, allmänna utrymmen och innergård.
- **) Nettoredovisat efter avräkning för IMD-intäkter avseende varmvatten och el som inte ingår i årsavgiften.
- ***) Havererad värmepump påverkar energikostnad under 2022-2023 på ett onormalt sätt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning. Soliditeten, som bör överstiga 30%, anger föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt.



Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat efter återläggning av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet. Avskrivningar innebär inget utflöde av medel från föreningen.

Årsavgifter/kvm BOA inkl. IMD

Föreningens årsavgifter för bostäder upplåtna med bostadsrätt inkl. IMD debitering avseende varmvatten och el enl. uppmätt förbrukning, dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm BOA exkl. IMD

Föreningens rena årsavgifter för bostäder upplåtna med bostadsrätt exkl. IMD debitering avseende varmvatten och el, dividerat med BOA.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter.

Visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter (exkl. IMD) för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm BOA (tidigare kallat fastighetslån/kvm)

Räntebärande skulder delat med kvm BOA.

Skuldsättning/kvm totalyta.

Räntebärande skulder delat med ytan som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

Energikostnad/kvm.

Kostnad för uppvärmning, el och vatten efter avdrag för IMD-intäkter delat med kvm totalyta.

Sparande/kvm.

Årets resultat, justerat genom återföring av årets värdeminskning och kostnadsfört underhåll.

Räntekänslighet %.

Föreningens räntebärande skulder delas med årsavgiften för bostäder och visar hur mycket avgiften kan behöva höjas per kvm BOA vid ökad räntekostnad.

Föreningens nettoskuldsättning kvm totalyta. Lägenhetens nettoskuldsättning.

Föreningens räntebärande skulder minus kassa- och bankmedel. Multiplieras detta tal med lägenhetens andelstal erhålles lägenhetens nettoskuldsättning, andel i föreningens skulder.

Upplysningar om föreningens förlust.

Föreningen redovisar ett **räkenskapsmässigt** underskott. Efter återläggning av avskrivningar framkommer det operativa resultatet. Vårt operativa resultat är, och har alltid varit, positivt och av en storleksordning som medger att vi kan betala löpande räkningar, kostnader för underhåll, räntor och göra både planerliga och frivilliga amorteringar. *Föreningen har därför fortsatt möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, trots ett räkenskapsmässigt underskott.*



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	229 300 000	47 139 600	3 140 907	- 15 213 001	- 1 478 980
<i>Resultatdisposition enligt förenings- stämman;</i>					
Balanseras i ny räkning				- 1 478 980	1 478 980
Förändring av underhållsfond			- 195 238	- 392 144	
Årets resultat					- 1 286 785
Belopp vid årets utgång	229 300 000	47 139 600	2 945 669	- 17 084 124	- 1 286 785

Sedan 2021 är medlemsinsatser och upplåtelseavgifter sammanslagna och redovisas under rubriken medlemsinsatser.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	- 17 084 124
Årets resultat	- 1 286 785
Summa	- 18 370 909

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	122 000
Balanseras i ny räkning	- 18 492 909
Summa	- 18 370 909

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 544 690	3 868 846
Övriga rörelseintäkter	3	83 833	34 768
Summa rörelseintäkter		4 628 523	3 903 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	- 1 699 334	- 1 774 531
Övriga externa kostnader	5	- 181 528	-191 815
Personalkostnader	6	- 126 503	-131 915
Avskrivningar		- 2 607 500	- 2 607 500
Summa rörelsekostnader		- 4 614 865	- 4 705 761
Rörelseresultat		13 658	- 802 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 625	9 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 335 068	- 686 221
Summa finansiella poster		- 1 300 443	- 676 833
Resultat efter finansiella poster		- 1 286 785	- 1 478 980
Resultat före skatt		- 1 286 785	- 1 478 980
Årets resultat		- 1 286 785	- 1 478 980

BALANSRÄKNING

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	316 630 625	319 238 125
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		316 630 625	319 238 125
Summa anläggningstillgångar		316 630 625	319 238 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 081	53 110
Övriga fordringar	8	248 277	101 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	373 571	390 099
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		623 929	545 172
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 334 914	1 289 774
<i>Summa kassa och bank</i>		1 334 914	1 289 774
Summa omsättningstillgångar		1 958 843	1 834 946
Summa tillgångar		318 589 468	321 073 071



BALANSRÄKNING

NOT 2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		229 300 000	229 300 000
Uppskrivningsfond, mark		47 139 600	47 139 600
Fond för yttre underhåll		2 945 669	3 140 907
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>279 385 269</i>	<i>279 580 507</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		- 17 084 124	- 15 213 001
Årets resultat		- 1 286 785	- 1 478 980
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>- 18 370 909</i>	<i>- 16 691 981</i>

Summa eget kapital

261 014 360 262 888 526

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	55 045 500	28 701 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>55 045 500</i>	<i>28 701 500</i>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	1 356 000	28 616 000
Leverantörsskulder		85 909	135 855
Skatteskulder		206 304	182 812
Övriga skulder	11	313 332	37 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	568 063	511 150
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 529 608</i>	<i>29 483 045</i>

Summa eget kapital och skulder

318 589 468 321 073 071

KASSAFLÖDESANALYS

(enl. direkt metod)

NOT
1

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	13 658	- 802 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar	2 607 500	2 607 500
	2 621 158	1 805 353

Erhållen ränta	34 625	9 388
Erlagd ränta	- 1 335 068	- 686 221
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	1 320 715	1 128 520

Kassaförändringar från förändringar i rörelsekapitalet		
- ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga fordringar	- 78 758	- 218 781
- ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga skulder	306 563	116 490

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 548 520** **1 026 229**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	- 32 860 400
Uttag från fond för yttre underhåll	- 587 382	--

Kassaflöde från den löpande verksamheten **- 587 382** **- 32 860 400**

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	- 916 000	- 933 500
Övriga kort- eller långfristiga lån	--	32 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **916 000** **31 066 500**

ÅRETS KASSAFLÖDE

45 138 **- 767 671**

Likvida medel vid årets början **1 289 775** **2 057 446**

Likvida medel vid årets slut **1 334 913** **1 289 775**

Här visas föreningens in- och utbetalningar under året. Kassaflödesanalysen ska ge en bild av om årsavgiften är rätt avvägd och om inbetalningarna räcker för att betala föreningens utgifter.

Årets kassaflöde är positivt.

Bakom föregående års negativa kassaflöde låg styrelsens bedömning att utrymme fanns för betydande extra amorteringar på föreningens lån tack vare föreningens goda och stabila likviditet. Extra amorteringar var resultatet av en samlad bedömning av föreningens ekonomi och de långsiktiga positiva effekter som extra amorteringar ger. Friköpet återspeglas i föregående års kassaflöde.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2023:1

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och "Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10), regelverk K2 med kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Procent	År
Byggnader	1,0	100 år
Rättighet att teckna tomträttsavtal	1,0	100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 514 891	2 855 173
Hysesintäkt lokal	161 183	146 278
Hysesintäkt garage	576 803	581 445
Vatten	68 142	59 812
El	216 749	219 388
Övriga hyresobjekt	6 923	6 750
Summa	4 544 691	3 868 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	83 833	34 768
Summa	83 833	34 768

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	222 181	196 352
Trädgård och utemiljö	26 268	35 342
Garagekostnader, städning och port	10 799	10 040
Hyra av entrémattor, extra städkostnad	7 426	35 397
Snöröjning / sandning	48 175	43 321
Hisskostnader, service o rep samt ombyggnad	59 817	69 738
Garage, ek. förvaltning	28 506	25 704
Bevakningskostnader	--	18 037
Reparationer	107 490	61 980
Planerat underhåll	300 000	97 856
El	215 414	332 429
Uppvärmning - fjärrvärme	255 752	256 961
Vatten och avlopp	87 693	73 927

	2023	2022
Avfallshantering	68 755	72 657
Försäkringskostnader	55 012	39 195
Fastighetskatt	103 152	103 152
Tomträttsavgäld	--	175 850
Bredband	90 865	106 596
Förbrukningsmaterial och inventarier	6 979	12 966
Övriga driftskostnader	5 052	7 031
Summa	1 699 336	1 774 531

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Porto	588	1 320
	Föreningsgemensamma kostnader	14 234	38 844
	Revisionsarvode	18 220	22 298
	Ekonomisk förvaltning	67 194	66 732
	Bankkostnader	4 045	5 283
	Konsultarvoden	--	14 621
	Underhållsplan	41 877	8 454
	Mätdata, IMD	9 050	8 566
	Annonsering	9 756	7 443
	Medlems- / föreningsavgifter	5 850	5 770
	Övriga poster	10 715	12 484
	Summa	181 529	191 815

Not 6	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvode	103 250	112 736
	Bilersättning	612	631
	Övriga kostnader	593	448
	Arbetsgivaravgifter	22 047	18 099
	Summa	126 502	131 914

Upplysningar till balansräkningen

Not 7	Byggnader, mark och rättighet tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	156 950 000	156 950 000
	<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	156 950 000	156 950 000
	Ingående avskrivningar byggnad	- 12 948 375	- 11 378 875
	Årets avskrivningar	- 1 569 500	- 1 569 500
	Utgående avskrivningar byggnad	- 14 517 875	- 12 948 375
	Redovisat värde, byggnad	142 432 125	144 001 625

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	80 000 000	0
Förvärv av mark	--	32 860 400
Årets uppskrivning	--	47 139 600
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	80 000 000	80 000 000
Redovisat värde, mark	80 000 000	80 000 000
<i>Ingående anskaffningsvärde för rättighet att teckna tomträttsavtal</i>	103 800 000	103 800 000
Ingående avskrivningar för rätt att teckna tomträttsavtal	- 8 563 500	- 7 525 500
Årets avskrivningar	- 1 038 000	-1 038 000
Utgående avskrivningar för rätt att teckna tomträttsavtal	- 9 601 500	- 8 563 500
Redovisat värde för rätt att teckna tomträttsavtal	94 198 500	95 236 500
Redovisat värde, byggnader, mark, rätt att teckna tomträttsavtal	316 630 625	319 238 125

Rättighet att teckna tomträttsavtal härstammar från en transaktion i samband med föreningens bildande då byggherren överlät denna rättighet till föreningen mot en ersättning. När föreningen nu har friköpt marken finns inget objektiskt värde kvar av denna transaktion men rättspraxis visar att kvarvarande värde inte får skrivas bort utan anses vara en del av byggnadens värde.

Taxeringsvärde byggnader 129 800 000 (129 800 000)

Taxeringsvärde mark 84 515 000 (84 515 000)

Not 8	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	248 277	101 963
	Summa	248 277	101 963
Not 9	Förutbetalda kostnader o. upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Försäkringspremier	15 495	13 473
	Förvaltningsarvode	23 406	23 804
	Fjärrvärme Invest 60	299 844	332 243
	Bredbandsavgifter	23 121	8 920
	Medlemskap Bostadsrätterna	5 850	5 850
	Programvaror	5 633	5 627
	Ränteintäkter	222	182
	Summa	373 571	390 099

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SBAB, 2023-08-15, ränta 0,74 % *)	--	17 470 000
	SBAB, 2024-09-25, ränta 0,71 %	1 270 000	1 330 000
	SBAB, 2025-04-16, ränta 2,02 % *)	11 000 000	11 000 000
	Stadshypotek, 2025-09-30, ränta 0,85 % *)	3 537 000	3 555 000
	Stadshypotek, 2026-09-30, ränta 3,89 %	2 982 000	3 000 000
	SBAB, 2027-03-17, ränta 3,79 % *)	10 700 000	11 000 000
	Stadshypotek, 2028-07-30, ränta 4,27% *)	7 000 000	--
	SBAB, 2029-04-16, ränta 2,68%	9 912 500	9 962 500
	Stadshypotek, 2030-07-30, ränta 4,22% *)	10 000 000	--
	Summa	56 401 500	57 317 500
	Därav kortfristig del	1 356 000	28 616 000

*) amorteringsfritt lån

Föreningen har lån och amorteringar som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen vid behov kommer att förlängas vid förfall.

Not 11	Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Moms, oktober – december	13 332	37 228
	Extra avsättning till planerat underhåll	300 000	--
	Summa	313 332	37 228

Not 12	Upplupna kostnader o. förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	El	45 649	31 246
	Värme	18 326	39 555
	Vatten	22 073	18 588
	Renhållning	9 037	11 217
	Reparationer och underhåll	-	8 000
	Övriga poster	3 196	4 893
	Revisionsarvode	21 250	23 150
	Förutbetalda avgifter och hyror	388 457	374 501
	Räntekostnader	60 075	--
	Summa	568 063	511 150

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 360 000	58 360 000
	Summa ställda säkerheter	58 360 000	58 360 000

UNDERSKRIFTER

Bromma den 2024-04-16



Max Adler



David Markus



Jonatan Henriksson



Christer Kågström



Fredric Kronestedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-⁰⁵⁻⁰³



Ola Trané

Revisor

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Racketen, org.nr. 769624-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Racketen för räkenskapsåret 2023.

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 31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Racketen för räkenskapsåret 2023 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 den 3 maj 2024



.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor