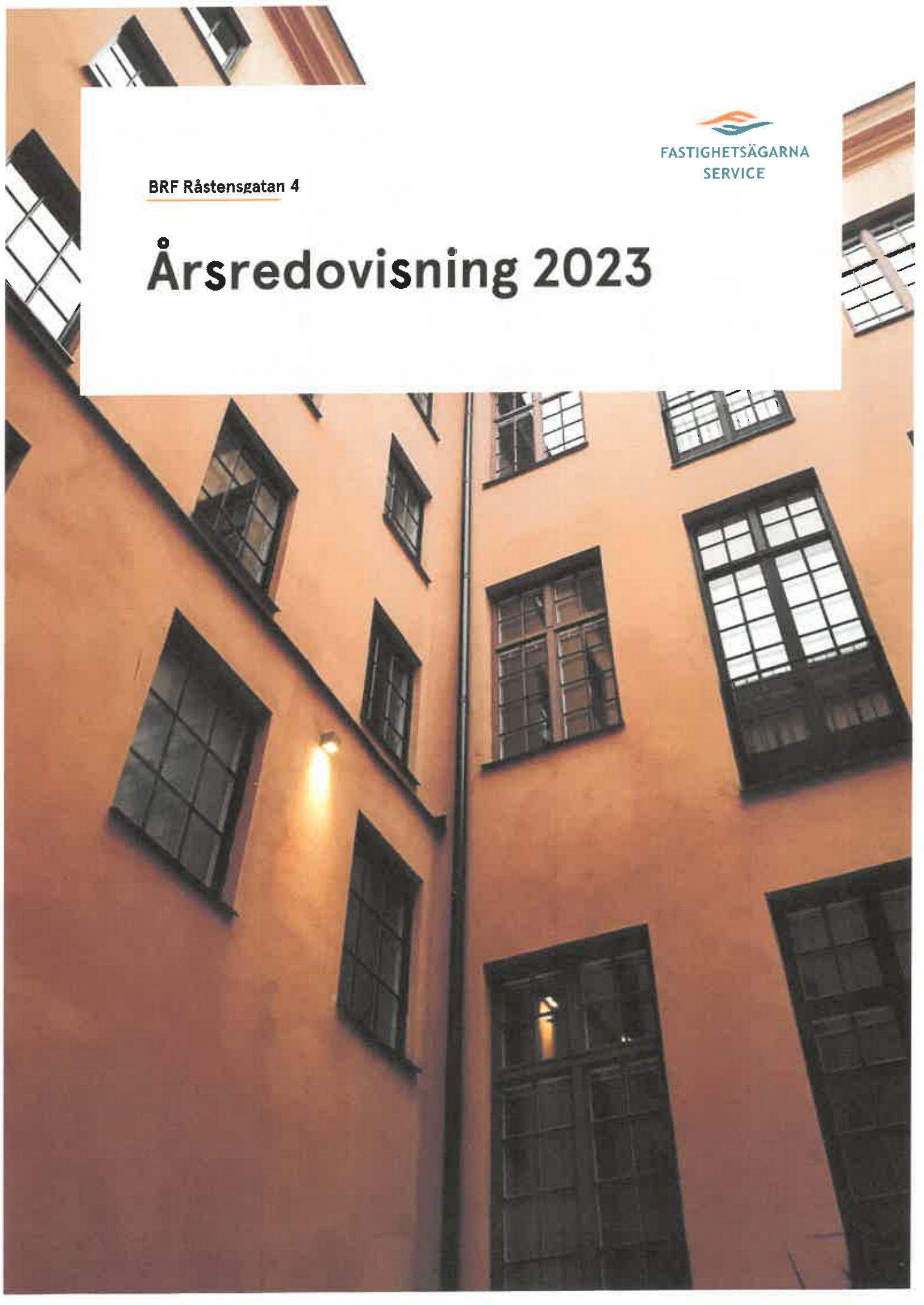




FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

BRF Råstengatan 4

# Årsredovisning 2023



Årsredovisning för  
**Brf Råstensgatan 4**  
769604-5405

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Råstensgatan 4 (769604-5405) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tallbacken 1 i Sundbybergs kommun, omfattande adressen Råstensgatan 4. Tallbacken 1 byggdes år 1946.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	Lägenheter, bostadsrätt	1 640
1	Lägenheter, hyresrätt	54
5	Lokaler, hyresrätt	214
14	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-31. På stämman deltog 10 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-06-19. 7 medlemmar deltog. På extrastämman beslutades ändringar av stadgarnas §§ 7, 13, 15 och 21.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jonas Ericsson	Ordförande
Johan Ramberg	Ledamot
Dan Sandberg	Ledamot
Mikael Wahlgren	Ledamot
Leif Jonasson	Ledamot
Tobias Åhlenius	Suppleant
Andreas Rooth	Suppleant



## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jörgen Götehed och Joakim Häll.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Fönsterreivering med byte till energiglas
2022	Muren mellan trädgård och parkering renoverad
2022	Tvättstugan ljudisolerad
2020	LED-belysning i fastighetens gemensamma utrymmen
2018	Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2018	Snörasskydd på taket
2016	Omasfaltering av parkeringen
2015	Torkrum inrett till övernattningsrum
2012	Trädgården renoverad
2011	Ny puts på fasad och nya balkonger
2008	Ny fjärrvärmväxlare
2007	Nya säkerhetsdörrar
2002	Stambyte VA och el

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Byte/renovering av avloppsrör i grunden

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 45 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel och SBA	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Vitvaruservice	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning	Maries Puts & Städ
Trädgårdsskötsel	LS Mark & Fastighetsskötsel AB
Entrématta	Elis Textil Service AB
Hisservice	KONE
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall
Sundbyberg Avfall & Vatten	Vatten, avlopp

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en fönsterreovering skett. Samtliga innerglas har bytts ut till energiglas.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt en lokalhyresgäst.

## Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på fönsterreoveringen, som finansierades med ett nytt banklån. Årsavgiften höjs med 10 % från 2024-01-01, på grund av ökade räntekostnader.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 354	1 350	1 341	1 288
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 759	-629	-127	-319
Soliditet (%)	65,5	72,9	73,8	73,9
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	566	566	566	
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 348	3 671	2 706	
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	3 895	3 108	3 148	
Sparande per kvm totalyta (kr)	62	89	151	
Räntekänslighet (%)	7	5	6	
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	230	210	206	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	69	69	

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 858 198	5 800 175	614 196	-3 947 255	-628 641	14 696 673

Resultatdisposition enl

*föreningsstämman*

Förändring av fond för yttre underhåll	116 175	-116 175				
Balanseras i ny räkning		-628 641	628 641			
Årets resultat			-1 759 480	-1 759 480		
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>12 858 198</u>	<u>5 800 175</u>	<u>730 371</u>	<u>-4 692 071</u>	<u>-1 759 480</u>	<u>12 937 193</u>

*A*

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 692 071
Årets resultat	-1 759 480
<b>Totalt</b>	<b>-6 451 551</b>

Avsättning till yttre fond	116 175
Uttag ur yttre fond	-700 000
Balanseras i ny räkning	-5 867 726
<b>Summa</b>	<b>-6 451 551</b>

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

*18*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 354 031	1 350 128
Övriga rörelseintäkter		8 474	360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 362 505</b>	<b>1 350 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 480 217	-1 474 223
Övriga externa kostnader	4	-37 375	-36 250
Personalkostnader och arvoden	5	-53 343	-46 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 836	-334 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 905 771</b>	<b>-1 891 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 543 266</b>	<b>-541 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 085	801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 301	-87 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 216</b>	<b>-87 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 759 482</b>	<b>-628 640</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 759 482</b>	<b>-628 640</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 759 481</b>	<b>-628 640</b>

Ø

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	18 868 117	19 191 457
Inventarier, maskiner och installationer	7	46 032	57 528
Summa materiella anläggningstillgångar		18 914 149	19 248 985
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 914 149	19 248 985
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 500	-
Övriga fordringar	8	809 560	902 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 375	8 116
Summa kortfristiga fordringar		822 435	910 746
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		822 435	910 746
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 736 584	20 159 731

K

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Bundet eget kapital		18 658 373	18 658 373
Medlemsinsatser		730 371	614 196
Fond för yttre underhåll			
Summa bundet eget kapital		19 388 744	19 272 569
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 692 071	-3 947 255
Årets resultat		-1 759 481	-628 641
Summa fritt eget kapital		-6 451 552	-4 575 896
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 937 192</b>	<b>14 696 673</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 387 449	5 096 449
Leverantörsskulder		95 519	100 274
Skatteskulder		5 377	3 986
Övriga skulder		22 400	22 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 647	239 949
Summa kortfristiga skulder		6 799 392	5 463 058
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 736 584</b>	<b>20 159 731</b>

✕

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 543 265	-541 475
Avskrivningar	334 836	334 836
Erlagd ränta och ränteintäkter	-216 216	-87 165
	<u>-1 424 645</u>	<u>-293 804</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 424 645</b>	<b>-293 804</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-8 500	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	3 624	3 730
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-4 755	28 833
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	50 089	47 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 384 187</b>	<b>-213 982</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna nya långfristiga lån	1 357 000	-
Amortering av låneskulder	-66 000	-66 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 291 000</b>	<b>-66 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-93 187</b>	<b>-279 982</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>902 630</b>	<b>1 182 612</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>809 443</b>	<b>902 630</b>

*JK*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	10 417 375	2000	1,85%	1,85%
Ombyggnad, stambyte	7 060 792	2002	1,85%	1,85%
Postboxar	86 985	2007	6,67%	6,67%
Inventarier	85 739	2001-2008	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Källsorteringsskåp	13 438	2011	Helt avskriven	Helt avskriven
Torkskåp och tvättmaskiner	115 013	2018	10%	-

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

✗

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	929 005	929 005
Hyror	415 484	404 483
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 542	16 640
<b>Summa</b>	<b>1 354 031</b>	<b>1 350 128</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	39 748	26 256
Städning	42 151	36 713
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 918	10 135
Trädgårdsskötsel	37 500	107 949
Snöröjning		4 781
Sotning		620
Reparationer	3 560	32 940
Ei	42 354	58 243
Uppvärmning	294 075	256 594
Vatten	101 820	86 686
Sophämtning	83 119	78 481
Försäkringspremie	48 540	52 426
Fastighetsavgift bostäder	55 615	53 165
Fastighetskatt lokaler	10 570	10 570
Övriga fastighetskostnader	1 288	1 572
Förvaltningsarvode ekonomi	106 151	98 553
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	420	6 658
Panter och överlåtelser	12 566	30 230
Teknisk förvaltning utöver avtal		5 518
Juridiska åtgärder	9 651	44 725
Övriga externa tjänster	11 701	8 299
	928 747	1 011 114
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	4 674	
Tvättstuga		276 915
Stambyte	97 488	
Byggnad	-	47 250
Fönster	1 356 688	
Övrigt	92 620	138 944
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 480 217</b>	<b>1 474 223</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Besiktnings- och utredningskostnader		18 750
Revisionarvode	37 375	17 500
<b>Summa</b>	<b>37 375</b>	<b>36 250</b>

A

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2023	2022
Styrelsearvode	40 150	35 500
Sociala kostnader	13 193	11 154
<b>Summa</b>	<b>53 343</b>	<b>46 654</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 504 360	10 504 360
-Ombyggnad	7 060 792	7 060 792
-Mark	6 003 450	6 003 450
	<u>23 568 602</u>	<u>23 568 602</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 377 145	-4 053 805
-Årets avskrivning enligt plan	-323 340	-323 340
	<u>-4 700 485</u>	<u>-4 377 145</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 868 117</b>	<b>19 191 457</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	21 657 000	21 657 000
Mark	24 400 000	24 400 000
	<u>46 057 000</u>	<u>46 057 000</u>
Bostäder	45 000 000	45 000 000
Lokaler	1 057 000	1 057 000
	<u>46 057 000</u>	<u>46 057 000</u>

## Not 7 Invenatarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	214 190	214 190
	<u>214 190</u>	<u>214 190</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-156 662	-145 166
-Årets avskrivning enligt plan	-11 496	-11 496
	<u>-168 158</u>	<u>-156 662</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 032</b>	<b>57 528</b>

α

## Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	117	-
Skattekonto	24	2 426
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	809 419	900 204
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>809 560</b>	<b>902 630</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek		4,95%	901 129	-18 000	919 129
Stadshypotek		4,95%	2 300 856	-24 000	2 324 856
Stadshypotek		4,95%	1 828 464	-24 000	1 852 464
Stadshypotek		4,95%	1 357 000		
			<b>6 387 449</b>	<b>-66 000</b>	<b>5 096 449</b>

Varav långfristig del -  
Varav kortfristig del 6 387 449

Kommande års planerade amortering 66 000  
Beräknad låneskuld om fem år är 6 057 449

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

✕



## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 800 000</b>	<b>11 800 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		


### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

*21*

## Underskrifter

Ort och datum *Sundbyberg 24-05-01*



Jonas Ericsson  
Styrelseordförande



Johan Ramberg



Dan Sandberg



Mikael Wahlgren



Leif Jonasson

Min. revisionsberättelse har lämnats *2024-05-08*



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB

### Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Råstensgatan 4, org.nr. 769604-5405

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Råstensgatan 4 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 revisionsssed 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. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Råstengsgatan 4 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 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 8/5-2024

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.