

Årsredovisning 2023

BRF Gyllene Ratten



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse	
----------------------------	--

Styrelsen för BRF Gyllene Ratten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Vi följer en underhållsplan. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering av lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna planeras höjas pg a högre kostnader och nya räntevillkor på lån som omförhandlas 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är en s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Markskötsel har beslutats att sköta internt med grannföreningen BRF Fruängsporten.
- Nuvarande stadgar registrerades 2023-07-27
- Ny bredbandsleverantör Ownit. Byte skedde 1 september (5-års avtal)
- Nytt 2-årigt snöröjningsavtal tecknades med Nordena.
- Nytt städavtal med Figo Städ.
- Radonmätning har utförts med låga bra värden.
- Renovering av sopkasuner har utförts.
- Undersökning av möjligheter till laddstationer för elbilar har påbörjats med BRF Fruängsporten.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, till stor del beror det på kostnaden för avskrivningar för fastigheten. Föreningen har haft ett positivt kassaflöde under ett par år som har genererat ett kassaöverskott, vilket gör att styrelsen har beslutat att amortera av en del i samband med de lån som skall omförhandlas 2024. Under 2024 förväntas högre räntor på föreningens lån och generellt högre kostnader, vilket gör att föreningen kommer att höja medlemsavgifterna för första gången i föreningens historia.

Styrelsen

Stefan Hanqvist	Ordförande
Lasarus Triantafillidis	Vice Ordf.
Rita Töresson	Kassör
Emeli Dahlskog	Ledamot (avgick dec 2023 p g a tidsbrist)
Gunnar Björkander	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Eduard Rusu	Ledamot
Sana Sewring	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Bert Paulström
Oscar Sang

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie, Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant, Extern	Grant Thornton

Stämmor

Extra stämma hölls 2023-05-10.
Årsstämma hölls 2023-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gyllene Ratten 2	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2035.

Fullvärdesförsäkring finnes via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 310 m², varav 6 310 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen har 18 parkeringsplatser i garage och 46 st utomhus.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 108	5 047	5 079	5 452	5 014
Resultat efter finansiella poster	-1 145	-1 572	-760	-350	-997
Soliditet (%)	78,0	78,0	76,6	76,6	76,7
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	713	713	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	86	89	0	0	0
Lån/kvm boyta (kr)	7 924	7 953	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	6 952	6 977	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	188	150	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11	11	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	189	176	0	0	0

Boyta 6 313 kvm, lokaler 883 kvm och totalyta 7 196 kvm enligt taxeringsbesked 2022.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

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

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 602 115	4 535 911	-10 551 771	-1 571 831	183 014 424
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 611 250	-1 611 250		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 571 831	1 571 831	0
Årets resultat				-1 144 616	-1 144 616
Belopp vid årets utgång	190 602 115	6 147 161	-13 734 852	-1 144 616	181 869 808

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 734 851
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 611 250
Årets resultat	-1 144 616
	-13 268 217

Behandlas så att

I ny räkning överföres	-13 268 217
	-13 268 217

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 107 902	5 047 478
Övriga rörelseintäkter	3	113 449	11 570
Summa rörelseintäkter		5 221 351	5 059 048
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 880 466	-3 206 604
Övriga externa kostnader	5	-467 923	-451 059
Personalkostnader	6	-209 311	-131 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 467 357	-2 467 357
Summa rörelsekostnader		-6 025 057	-6 256 405
Rörelseresultat		-803 706	-1 197 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 282	12 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 192	-386 686
Summa finansiella poster		-340 910	-374 474
Resultat efter finansiella poster		-1 144 616	-1 571 831
Resultat före skatt		-1 144 616	-1 571 831
Årets resultat		-1 144 616	-1 571 831

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	225 146 326	227 613 683
Summa materiella anläggningstillgångar		225 146 326	227 613 683
Summa anläggningstillgångar		225 146 326	227 613 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 883	3 300
Övriga fordringar		395 478	395 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	224 349	237 387
Summa kortfristiga fordringar		635 710	636 375
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 348 165	6 322 214
Summa kassa och bank		7 348 165	6 322 214
Summa omsättningstillgångar		7 983 875	6 958 589
SUMMA TILLGÅNGAR		233 130 201	234 572 272

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 602 115	190 602 115
Fond för yttre underhåll		6 147 161	4 535 911
Summa bundet eget kapital		196 749 276	195 138 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 734 851	-10 551 770
Årets resultat		-1 144 616	-1 571 831
Summa fritt eget kapital		-14 879 467	-12 123 601
Summa eget kapital		181 869 809	183 014 425
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 687 606	50 023 762
Summa långfristiga skulder		6 687 606	50 023 762
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	43 336 156	185 508
Leverantörsskulder		358 201	432 255
Skatteskulder		26 178	28 834
Övriga skulder		0	5 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	852 251	882 265
Summa kortfristiga skulder		44 572 786	1 534 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 130 201	234 572 272

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 144 616	-1 571 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 467 357	2 467 357
Betald skatt	-2 446	12 954

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 320 295 908 480

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-12 583	-3 300
Förändring av kortfristiga fordringar	13 038	-21 123
Förändring av leverantörsskulder	-74 054	214 917
Förändring av kortfristiga skulder	-35 237	189 207

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 211 459 1 288 181

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-185 508	-5 216 100
----------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-185 508 -5 216 100

Årets kassaflöde

1 025 951 -3 927 919

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 322 214	10 250 133
--------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut

7 348 165 6 322 214

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpats.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 502 112	4 502 107
Hyror, p-plats/garage	414 800	415 200
Utebliv hyror, gar/ppl	-400	-800
Avgift andrahandsupplåtel	2 188	0
Kabel-TV/Bredband	104 400	104 400
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	21 405	25 764
Övrig nettoomsättning	63 398	807
	5 107 903	5 047 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	92 085	0
Övriga intäkter	21 364	11 570
	113 449	11 570

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, material	45 326	73 538
Fastighetsskötsel enl. avtal	77 330	73 496
Fastighetsskötsel, beställning	86 658	50 755
Snöröjning, sandning m m	122 190	103 351
Trädgårdsskötsel	6 115	20 597
Marskötsel enl avtal	56 250	0
Marskötsel beställningar	18 369	0
Städning enl. avtal	124 222	85 316
Städning, beställningar	15 656	21 086
Tillsyn/besiktning	13 740	35 350
Bevakning, jour, utryckning	4 285	17 003
Serviceavtal	1 246	6 401
Serviceavtal hiss	21 250	21 250
Reparation	74 550	409 316
Planerad underhåll	28 818	185 209
El	469 772	521 267
Fjärrvärme	594 483	498 808
Vatten och avlopp	292 417	247 937
Sophämtning/renhållning	165 161	167 560
Fastighetsförsäkringar	90 734	76 602
Tomträttsavgäld	452 026	456 635
Kabel-TV/Bredband	106 778	106 292
Fastighetsskatt	13 089	28 834
	2 880 465	3 206 603

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fakturerade överlåtelse/pantsättningsavgifter	27 484	32 947
Förvaltningskostnader	366 659	352 242
Telefon/Internet	16 567	11 782
Revisionsarvoden	23 125	15 000
Övriga externa kostnader	34 089	39 088
	467 924	451 059

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	167 500	106 600
Sociala kostnader	41 811	24 785
	209 311	131 385

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 735 700	246 735 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 735 700	246 735 700
Ingående avskrivningar	-19 122 017	-16 654 660
Årets avskrivningar	-2 467 357	-2 467 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 589 374	-19 122 017
Utgående redovisat värde	225 146 326	227 613 683
Taxeringsvärden byggnader	157 000 000	157 000 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	69 000 000
	226 000 000	226 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	63 613	58 927
Förutbetalda kostnader, Exploateringskontoret	111 475	111 475
Förutbetalda kostnader, Bredband	10 300	27 430
Förutbetalda kostnader, Bostadsrätterna	7 880	7 880
Förutbetalda kostnader, Stadshypotek	31 081	31 081
	224 349	236 793

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,58	2024-03-30	12 432 572	12 432 572
Handelsbanken	2,10	2026-03-30	6 873 114	6 997 438
Handelsbanken	0,68	2024-04-30	5 965 312	6 026 496
Handelsbanken	0,53	2024-10-30	24 752 764	24 752 764
			50 023 762	50 209 270
Kortfristig del av långfristig skuld			43 150 648	185 508

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 185 700	56 185 700
	56 185 700	56 185 700

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	411 580	405 604
Upplupna löneskulder	96 600	96 600
Beräknade upplupna socialavgifter	30 352	30 352
Upplupna räntekostnader	66 531	67 095
Upplupna värmekostnader	89 205	74 598
Upplupna elkostnader	51 291	88 690
Upplupna revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna vatten & avlopps kostnader	75 404	66 492
Upplupna kostnader, sophämtning	16 288	25 396
Upplupna städkostnader	0	6 094
Upplupna kostnader, fastighetsservice	0	6 344
	852 251	882 265

Stockholm 2024-

Stefan Hanqvist
Ordförande

Gunnar Björkander
Ledamot

Lars Johansson
Ledamot

Lasaros Triantafillidis
Ledamot

Rita Töresson
Ledamot

Eduard Rusu
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

RITA TÖRESSON (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 326d20739a1eaf[...]19379961bb8f3 IP: 178.78.xxx.xxx 2024-05-16 13:32:22 UTC 	Bengt Evert Gunnar Björkander (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 86b6141223d9a8[...]6285998d66ecb IP: 178.78.xxx.xxx 2024-05-16 14:08:17 UTC 
MARIUS EDUARD RUSU (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 00f095ed9f9633[...]754bf555cac91 IP: 178.78.xxx.xxx 2024-05-16 14:48:39 UTC 	LARS ERIK JOHANSSON (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 31253d9259e024[...]2479d70b5211f IP: 178.78.xxx.xxx 2024-05-16 16:28:48 UTC 
Per Stefan Hanqvist (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: bfec9d8201903[...]6bab3be79a9c6 IP: 31.15.xxx.xxx 2024-05-16 16:30:00 UTC 	LASAROS TRIANTAFILLIDIS (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: cbcc77818e4588[...]6a020cbb3fcc1 IP: 178.78.xxx.xxx 2024-05-18 18:00:49 UTC 

Penneo dokumentnyckel: 1802V-F7EU0-W8W3F-H2L5N-HGZX3-S4E3H

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

CLAS NIKLASSON

Extern Revisor

Serienummer: 10c9b05405041b[...]0f891b0afa348

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-05-20 15:52:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1802V-F7EU0-W8W3F-HZL5N-HGZX3-S4E3H

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllene Ratten

Org.nr. 769625 - 1466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllene Ratten för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gyllene Rattens 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*. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gyllene Ratten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Gyllene Ratten 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

CLAS NIKLASSON

Extern Revisor

Serienummer: 10c9b05405041b[...]0f891b0afa348

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-05-20 15:53:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: S442D-0UGXJ-YWGE8-QVDK0-0TD6H-IS4PK

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**