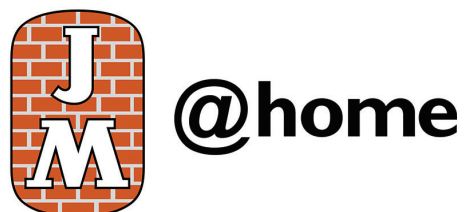


Årsredovisning 2023

Brf Rörviksbacken

769637-0753



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörviksbacken

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-01-08.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ormlången 9. Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 7 855 kvm. Antal parkeringsplatser 44 varav 42 i garage och 4 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt 2 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tvättstuga, gemensamhetslokal, cykelrum, cykelverkstad, barnvagns-/rullstolsrum, städtrum och fastighetsförråd.

Väsentliga servitut

Officialservitut avseende underjordiska ledningar i tunnel belastar Ormlängen 9. Ledningsrätt avseende starkström belastar Ormlängen 9.

Styrelsens sammansättning

Shane Murnion	Ordförande
Annika Pazanin	Styrelseledamot
Jonna Sohlberg	Styrelseledamot
Anne Stahl	Styrelseledamot
Carina Thulin	Suppleant
Jim-Olavi Werner Kautto	Suppleant
Sara Afifi	Suppleant
Alexander Lissenko	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Valberedning

Josefin Karlebo (Sammankallande)

Johannes Karlebo

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ella Bladh Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Varmvattenmätning	Brunata AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB
Bredband	Telia AB
Serviceavtal	PoB:s Elektriska AB
Bevakning	Securitas AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning med 20 procent fr.o.m. 1 januari 2023. Årsavgift för lägenhet, är 910 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 40 kr/m³ inkl. moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 202 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 198 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	7 518 318	-
Resultat efter fin. poster	-2 357 673	244 092
Soliditet (%)	83	82
Yttre fond	69 081	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	851	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 601	-
Skuldsättning per kvm totalyta	12 601	-
Sparande per kvm totalyta	26	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	-
Energikostnad per kvm totalyta	187	-
Räntekänslighet (%)	14,81	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 152 765 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

Totalyta - bostadsyta.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Den största anledningen till detta är de höga räntesatserna på lånen.

Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Styrelsen höjde årsavgifterna fr.o.m. 1 mars 2024 med 15% just pga räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	294 064 000	-	3 465 000	297 529 000
Upplåtelseavgifter	192 246 000	-	-	192 246 000
Fond, yttre underhåll	0	-	69 081	69 081
Balanserat resultat	0	244 092	-69 081	175 011
Årets resultat	244 092	-244 092	-2 357 673	-2 357 673
Eget kapital	486 554 092	0	1 107 327	487 661 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	175 011
Årets resultat	-2 357 673
Totalt	-2 182 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	235 650
Balanseras i ny räkning	-2 418 312
	-2 182 662

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 518 318	0
Rörelseintäkter	3	49	244 092
Summa rörelseintäkter		7 518 367	244 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 771 322	0
Övriga externa kostnader	8	-174 220	0
Personalkostnader	9	-145 809	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 569 896	0
Summa rörelsekostnader		-5 661 247	0
RÖRELSERESULTAT		1 857 120	244 092
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 214 898	0
Summa finansiella poster		-4 214 793	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 357 673	244 092
ÅRETS RESULTAT		-2 357 673	244 092

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	586 760 104	589 330 000
Summa materiella anläggningstillgångar		586 760 104	589 330 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		586 760 104	589 330 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 195	99 885
Övriga fordringar	11	788 118	1 099 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	149 405	166 818
Summa kortfristiga fordringar		976 718	1 366 118
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 452 520	26 656
Summa kassa och bank		1 452 520	26 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 429 238	1 392 774
SUMMA TILLGÅNGAR		589 189 342	590 722 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		489 775 000	486 310 000
Fond för yttre underhåll		69 081	0
Summa bundet eget kapital		489 844 081	486 310 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		175 011	0
Årets resultat		-2 357 673	244 092
Summa fritt eget kapital		-2 182 662	244 092
SUMMA EGET KAPITAL		487 661 419	486 554 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	74 084 250	74 382 750
Summa långfristiga skulder		74 084 250	74 382 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	24 893 750	25 192 250
Leverantörsskulder		206 246	0
Skatteskulder		1 320 000	1 320 000
Övriga kortfristiga skulder		5 260	2 428 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 018 417	845 221
Summa kortfristiga skulder		27 443 673	29 785 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		589 189 342	590 722 774

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 857 120	244 092
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 569 896	0
	4 427 016	244 092
Erhållen ränta	105	0
Erlagd ränta	-4 214 898	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 223	244 092
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 241	1 231 462
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 043 759	4 588 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 851 777	6 063 875
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-165 559 167
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-165 559 167
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 465 000	459 252 500
Amortering av lån	-597 000	-299 054 339
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 868 000	160 198 161
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 016 223	702 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 126 071	423 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 142 294	1 126 071

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörviksbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 210 798	0
Hysesintäkter, p-platser	742 185	0
Hysesintäkter förråd	29 552	0
Intäkter internet	340 255	0
Vatten	133 720	0
Övernattnings-/gästlägenhet	52 200	0
Övriga intäkter	212	0
Andrahandsuthyrning	9 396	0
Summa	7 518 318	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Entreprenören enligt avtal	0	244 092
Öres- och kronutjämning	49	0
Summa	49	244 092

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 121	0
Städning	12 875	0
Fastighetsskötsel	529 752	0
Besiktning och service	80 246	0
Snöskottning	38 009	0
Mattservice	17 791	0
Summa	686 793	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	3 414	0
Gemensamma utrymmen	147 518	0
Garage	24 869	0
Hyseslokaler	1 018	0
Summa	176 819	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	495 038	0
Uppvärmning	619 128	0
Vatten	352 142	0
Sophämtning	72 373	0
Summa	1 538 681	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 940	0
Kabel-TV	337 088	0
Summa	369 028	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 045	0
Revisionsarvoden	12 500	0
Övriga förvaltningskostnader	15 834	0
Ekonomisk förvaltning	138 842	0
Summa	174 220	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvode	110 950	0
Sociala avgifter	34 859	0
Summa	145 809	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	589 330 000	0
Årets inköp	0	589 330 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	589 330 000	589 330 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 569 896	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 569 896	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	586 760 104	589 330 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>280 942 700</i>	<i>280 942 700</i>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	89 746	0
Skattekonto	8 598	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	689 775	1 099 416
Summa	788 118	1 099 416

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 652	0
Försäkringspremier	6 383	0
Kabel-TV	86 909	0
Vatten	25 461	166 818
Summa	149 405	166 818

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-09-28	4,41 %	24 595 250	24 893 750
SEB	2024-09-28	4,26 %	24 595 250	24 893 750
SEB	2025-09-28	4,35 %	24 893 750	24 893 750
SEB	2026-09-28	4,35 %	24 893 750	24 893 750
Summa			98 978 000	99 575 000
Varav kortfristig del			24 893 750	25 192 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 993 000 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 927	92 031
Uppvärmning	95 262	88 196
Vatten	62 230	0
Upplupna kostnader styrelsearvoden	78 750	0
Beräknade upplupna kostnader sociala avgifter	24 743	5 059
Utgiftsräntor	23 879	23 235
Förutbetalda avgifter/hyror	610 376	600 450
Beräknat revisionsarvode	36 250	36 250
Summa	1 018 417	845 221

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	99 575 000	99 575 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Shane Murnion
Ordförande, Styrelseledamot

Annika Pazanin
Styrelseledamot

Jonna Sohlberg
Styrelseledamot

Anne Stahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF RÖRVIKSBACKEN 769637-0753 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 07:04:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SHANE MURNION

Datum

Shane Murnion

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 07:00:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annika Pazanin

Datum

Annika Pazanin

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 03:50:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonna Lina Maria Sohlberg

Datum

Jonna Sohlberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 07:49:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNE STAHL

Datum

Anne Stahl

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 07:09:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken, org.nr 769637-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 07:10:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post