

2023  
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Rådmannen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rådmannen med säte i Enköping org.nr. 717000-0363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-11-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
12-3454-1 Enköping Centrum 25:14	1964-01-01	1964

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	p-platser	0
60	garageplatser	1 572
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 144
5	lokaler (hyresrätt)	783
<b>Totalt 119 objekt</b>		<b>5 499</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 20 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Irene Hartsmar	Ordförande	
Per Halmstad	Ledamot	
Anna Alenius	Ledamot	
Carl Lundberg	Ledamot	
Jacob Arwick	Suppleant	2023-11-07
Daniel Forsgren	Suppleant	
Cecilia Bjerketun	Ledamot	2023-06-15
Lars Strandberg	Ordförande, avliden	2023-09-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl Lundberg, Irene Hartsmar, Per Halmstad, Daniel Forsgren och Jakob Arwick.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Hartsmar, Per Halmstad, Anna Alenius och Carl Lundberg.

Revisorer har varit: Harriet Danielsson och Cecilia Rosengård som revisorssuppleant, valda av föreningen. Samt Cornelia Gustafsson revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Håkan Axné, sammankallande, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 87 664 kr. Det fria egna kapialet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 880 376 kr. Inget planerat underhåll har genomförts under 2023.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

## Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 223 552 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 135 335 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

**Styrelsearbetet:**

Styrelsen har haft 15 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsen (hela eller delar av den) har också:

- haft regelbundna möten och avstämningar med avgående ekonomisk förvaltare.
- deltagit i informationsmöten hos HSB Boservice Uppland.
- haft regelbundna möten och avstämningar med ny ekonomisk förvaltningsekonom och ekonomiadministratör, på HSB Boservice Uppland.
- haft regelbundna möten och avstämningar med fastighetsskötaren på Riksbyggen.
- framförallt under hösten haft flera, längre genomgångar med ovan nämnda. Bl a har vi fått en genomgång av fastigheterna och deras olika utrymmen och funktioner, information om nödvändiga rutiner och dokument, etc.
- haft ett informationsmöte med våra kommersiella hyresgäster, Leilas Secondhand, Hårdesign och Enköping Frisör.

Under början av året diskuterade vi vidare föregående års funderingar kring energilösningar och teknisk förvaltning. Detta var något styrelsen sedan beslutade ta tag i under hösten istället. På grund av det som sedan hände i september, så har detta arbete dock bordlagts tills vidare.

Likaså var en momsregistrering planerad att göras under hösten, men sköts sedan upp till 2024, pga tidsbrist.

Under våren försökte styrelsen reda ut diverse ventilationsproblem som upptäcktes i samband med den senast utförda OVK:en i våra hus. Fler saker har upptäckts under vintern. En del av detta är fortfarande kvar att åtgärda.

I april gjordes överlämning till HSB Boservice Uppland, som fr o m 1 maj tog över som ekonomisk förvaltare åt föreningen.

I juni upprättades ett nytt tilläggsavtal med Brf Rådhuset, som hyr fem garageplatser av oss, pga att en tidigare styrelse, vid en tidigare hyreshöjning för platserna, missat att följa de villkor som fanns i det ursprungliga avtalet. Med tilläggsavtalet rättade vi till detta och hyresnivån för dessa platser justerades.

I september 2023 avled vår tidigare ordförande, Lars Strandberg, plötsligt. Lars bodde i föreningen i många år och var även aktiv i styrelsen under lång tid, först som ledamot och sedan som ordförande. Vi andra i styrelsen var då alla relativt nya som styrelseledamöter, tre av oss sedan ett år tillbaka och en alldeles nyinvald och vi besatt inte samma kunskaper om föreningen och tidigare styrelsearbete som Lars gjorde.

I oktober genomfördes en stamspolning i föreningen. En kort tid efter att detta arbete utfördes blev det stopp i ett avlopp i källarutrymmet mellan Badhusgatan 15B och 15C, vilket ledde till översvämning i flera av de boendes förrådsutrymmen. Efter akuta insatser för att åtgärda stoppet och få bort vattnet, lät vi de drabbade evakuera sina tillhörigheter till andra förrådsutrymmen i föreningen, medan det stod torkfläkt i källaren. När vi fick klartecken att det var upptorkat och sanerat, kunde de boende flytta tillbaka sina saker igen. Detta blev klart strax efter årsskiftet 2024.

Under året har stora prishöjningar på allt från fjärrvärme till snöröjning inneburit stora ökade kostnader för föreningen.

Styrelsen beslutade därför om en höjning av årsavgifterna om 8% fr o m 2024-01-01, samt motsvarande hyreshöjningar för våra hyresgäster och även hyreshöjningar på samtliga parkeringsplatser, både på gården och i garaget

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	66	20	54	44	20
Skuldsättning, kr/kvm	2 000	2 037	2 073	2 109	2 146
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 498	3 562	3 625	3 688	3 752
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	174	193	185	170	174
Årsavgifter, kr/kvm	553	553	532	511	516
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	69	67	66	67
Totala intäkter, kr/kvm	563	460	453	440	438
Nettoomsättning, tkr	2 624	2 531	2 493	2 420	2 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	88	-178	17	-33	-197
Soliditet, %	41	40	39	38	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	536 312	0	0	536 312
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	207 000	0	0	207 000
Underhållsfond, kr	223 552	0	0	223 552
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>966 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>966 864</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 970 416	-177 703	-177 704	6 792 712
Årets resultat, kr	-177 703	177 703	87 664	87 664
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 792 713</b>	<b>0</b>	<b>-90 040</b>	<b>6 880 376</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 759 577</b>	<b>0</b>	<b>-90 040</b>	<b>7 847 240</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 792 712
Årets resultat, kr	87 664
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 880 376</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-135 335
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 745 041</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 624 422	2 530 978
Övriga rörelseintäkter	3	49 122	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 673 544</b>	<b>2 530 978</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 145 369	-2 161 322
Övriga externa kostnader	5	-31 735	-39 263
Personalkostnader och arvoden	6	-78 852	-100 878
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 378	-288 838
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 475 334</b>	<b>-2 590 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>198 210</b>	<b>-59 323</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		574	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 120	-118 386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 546</b>	<b>-118 380</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>87 664</b>	<b>-177 703</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>87 664</b>	<b>-177 703</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>87 664</b>	<b>-177 703</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	18 204 500	18 353 040
Inventarier, verktyg och installationer	9	103 167	118 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		18 307 667	18 471 640
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 307 667	18 471 640
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		38 777	0
Övriga fordringar	10	611 632	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 551	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		737 960	49
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	12	481 126	1 026 188
<b>Summa kassa och bank</b>		481 126	1 026 188
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 219 086	1 026 237
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 526 753	19 497 877



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		536 312	536 312
Uppskrivningsfond		207 000	207 000
Fond för yttre underhåll		223 552	223 552
Summa bundet eget kapital		966 864	966 864
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		6 792 712	6 970 416
Årets resultat		87 664	-177 703
Summa fritt eget kapital		6 880 376	6 792 713
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 847 240</b>	<b>7 759 577</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 598 744	11 198 744
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 598 744</b>	<b>11 198 744</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 400 000	0
Leverantörsskulder		175 367	0
Skatteskulder		883	8 561
Övriga skulder	14	73 604	94 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	430 915	436 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 080 769</b>	<b>539 556</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 526 753</b>	<b>19 497 877</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	87 664	-177 703
Erhållna bidrag	-49 122	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	219 378	70 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	257 920	-106 865
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-126 597	29
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-112 287	-86 767
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	19 036	-193 603
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-104 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-104 625
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-200 000	-200 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-66 252	-280 287
Likvida medel vid årets början	1 026 188	1 306 474
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 092 440</u>	<u>1 026 188</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 59 år.

#### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 5 200 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 737 213	1 739 568
Hysesintäkter lokaler	596 696	650 140
Hysesintäkter garage	222 850	134 400
Hysesintäkter p-platser	7 900	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Pantförskrivningsavgift	2 100	0
Övriga intäkter	56 350	6 870
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 624 422</b>	<b>2 530 978</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag *	49 122	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>49 122</b>	<b>0</b>

\* Elstöd

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	189 829	175 900
Serviceavtal	62 376	0
Entreprenadstäd	75 634	64 346
Snörenhållning	39 959	23 509
Förbrukningsmaterial	0	15 312
Reparationer	261 752	341 670
Elavgifter	63 140	231 719
Uppvärmning	864 115	649 528
Vatten och avlopp	124 292	182 693
Sophämtning	102 711	103 929
Fastighetsförsäkringar	42 759	56 833
Kabel-TV, bredband m.m	81 294	81 444
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	125 133	129 112
Administrativ förvaltning enligt avtal	59 064	0
Övriga externa tjänster, drift	51 083	105 328
Övriga driftskostnader	2 228	-1
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>2 145 369</u>	<u>2 161 322</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende	5 400	0
Telefon och porto	4 510	182
Konsultarvoden	17 763	39 081
Revisionsarvode extern revisor	4 062	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>31 735</u>	<u>39 263</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	60 000	83 104
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 852	17 774
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>78 852</b>	<b>100 878</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	305	0
Ränteintäkter från skattekonto	269	6
Räntekostnader	-111 120	-118 386
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-110 546</b>	<b>-118 380</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	18 740 875	18 186 822
Byggnadsinventarier	554 053	554 053
Omklassificering till byggnader	-554 053	0
Omklassificering till mark	-362 000	0
Ingående avskrivning på byggnader	-332 430	0
Omklassificering ingående avskrivning	332 430	0
Ingående avskrivningar på byggnadsinventarier	-332 430	-332 430
Årets avskrivningar, byggnader	-203 945	0
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	0	-55 405
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>17 842 500</b>	<b>18 353 040</b>
Mark	362 000	0
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>18 204 500</b>	<b>18 353 040</b>
Taxeringsvärde byggnad	30 971 000	30 971 000
Taxeringsvärde mark	14 474 000	14 474 000

### Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	137 760	33 135
Årets anskaffning	0	104 625
Ingående avskrivningar på inventarier	-19 160	-3 727
Årets avskrivning på inventarier	-15 433	-15 433
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 167</b>	<b>118 600</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	611 314	0
Skattekonto	318	49
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>611 632</b>	<b>49</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	30 542	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	57 009	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>87 551</b>	<b>0</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Bank	481 126	1 026 188
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>481 126</b>	<b>1 026 188</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	10 998 744	11 198 744
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 998 744</b>	<b>11 198 744</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	12 441 000	12 441 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 441 000</b>	<b>12 441 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,90	2024-12-01	5 300 000
Stadshypotek	1,09	2026-12-01	<u>5 698 744</u>
Summa			10 998 744
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-200 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-5 200 000</u>
Totalt			5 598 744
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			9 998 744

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	29 099	29 099
Källskatt för arvoden och personallöner	0	21 372
Depositioner	35 100	35 100
Övriga kortfristiga skulder	9 405	9 405
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>73 604</b>	<b>94 976</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	60 000	0
Arbetsgivaravgifter	18 852	17 774
Reparationskostnader	37 597	0
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	7 734	5 383
Elavgifter	19 053	46 883
Uppvärmningskostnader	131 045	148 771
Förutbetalda hyror och avgifter	156 634	176 345
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	40 863
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>430 915</b>	<b>436 019</b>

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Irene Hartsmar

Per Halmstad

Anna Alenius

Carl Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Harriet Danielsson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rådmannen, org.nr. 717000-0363

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådmannen för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 230612 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar



Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Harriet Danielsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Rådmannen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IRENE HARTSMAR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 23:02:40



**ANNA ALENIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 16:22:15



**PER HALMSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 23:21:43



**CARL LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 23:43:01



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-22 kl. 01:24:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Rådmannen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-22 kl. 01:24:59

