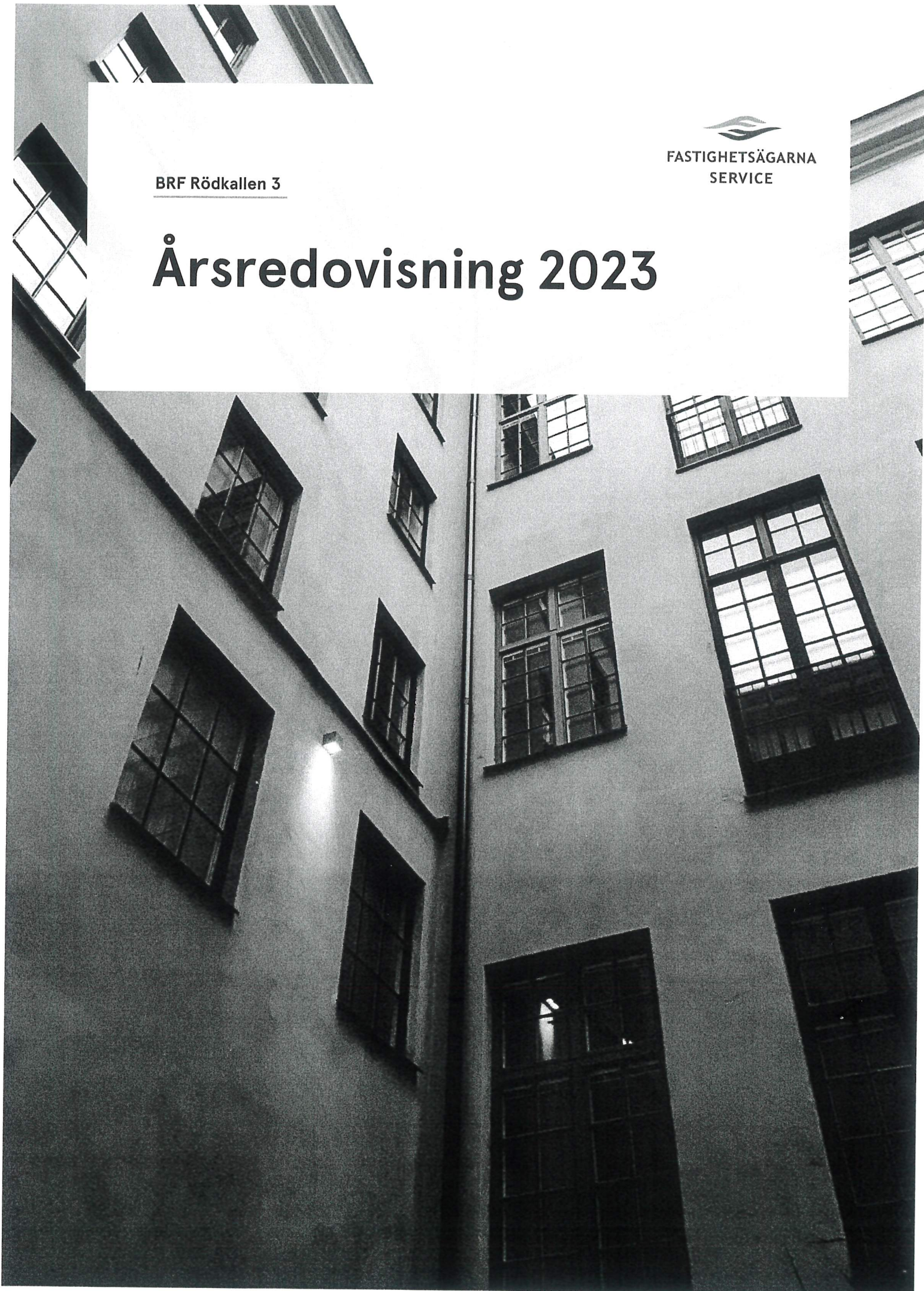




FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

BRF Rödkaullen 3

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Rödkallen 3
769606-0032

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

PK AH
[Handwritten signatures]

Styrelsen för Brf Rödkallen 3 (769606-0032) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Holmögadd 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Holmögaddsvägen 31-37.
Holmögadd 2 byggdes år 1960.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2040-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	2 216
1	Lägenheter, hyresrätt	76
13	Antal p-platser	
11	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-08. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anette Jönsson	Kassör
Andreas Henningsson	Sekreterare
Christopher Weidacher Hsiung	Suppleant
Anton Holmberg	Ledamot from 9/6-23
Staffan Söderberg	Ledamot tom 20/11-23
Peter Herdenborg	Ordförande from 9/6-23
Andreas Persson	Ordförande tom 8/6-23
Daniel Persson	Sekreterare tom 8/6-23
Daniel Persson	Suppleant from 9/6-23

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Jönsson och Andreas Henningsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Zinovia Vavolidu.

Valberedningen har utgjorts av Anton Lindström och Kristina Jogestrand.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ny elserviscentral
2022	OVK genomfördes
2021	Balkonger besiktigade, åtgärdas inom 5-10 år
2021	Besiktning skyddsrum
2021	Åtgärdat sättningar i fasaden. Väggen i förrådet ansågs ej behövas åtgärdas
2020	En markbrunn installerades på parkeringen och anslöts till befintliga dagvattenrör.
2020	En besiktning av fastigheten genomfördes och en ny underhållsplan slogs fast.
2019-2020	Stambyte (el och avlopp) med totalrenovering av toaletter och badrum genomfördes. Huvudledningen under huset relinades.
2018	Fiber drogs in i alla lägenheter.
2018	Ny ventilationsfläkt köptes och installerades i trapphus 31.
2017	Hängrännor och stuprör byttes.
2017	De fyra portarna renoverades.
2017	Ny ventilationsfläkt köptes och installerades i trapphus 35.
2017	Det gamla oljepannrummet gjordes om till redskapsrum.
2016	Sotning och OVK genomfördes.
2016	Radonmätning genomfördes och en radonfläkt installerades i lägenhet nr. 25.
2016	Garagebrunnarna spolades.
2016	Torkrumsfläkten byttes ut.
2016	Fasadens sprickor renoverades.
2015	Fönstren renoverades och energiglas monterades i innerbågen.
2014	Stammarna högtrycksspolades.
2014	Dagvattenrörerna byttes ut och dagvattenbrunnarna på parkeringen reparerades.
2014	Ny ventilationsfläkt i 33:an.
2013	Tvättmaskinerna byttes ut.

PH AH

2012	Ny ventilation monterades i tvättstugan.
2012	Gamla pannrummet renoverades och gjordes om till möteslokal.
2008	Värmesystemet renoverades.
2005-2006	Sex st. råvindar upplåts till och inreds av medlemmar med lägenhet under.
2005	Nya fläktmotorer installeras.
2002	Tvättstugan och torkrummet renoveras och två tvättmaskiner byttes ut.
1999-2000	Fasad och balkonger renoverades. Alla fönster målades om på utsidan.
1995	Nytt taktegel lades

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 7 procent.

Under nästa år planerar föreningen ytterligare avgiftsförändring om 2% enligt

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 37 st. Under året har 7 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Lindvalls Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en ny elserviscentral installerats med plats för strömtrafomätning och extra utrymme förberett för framtida elbilsaddare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har föreningen gjort förbättringar och besiktning av brandskyddet. Reparation av befintlig skorsten, som nu inte är i bruk, efter konsultation av sotare.

DH AH JR

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 778	1 653	1 568	1 427
Resultat efter fin. poster (tkr)	176	256	53	-2 211
Soliditet (%)	7,1	6,1	4,9	4,6

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	693
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 984
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 257
Räntekänslighet %	12%
Energikostnad kr/kvm	192
Sparande per kvm	223
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 492 297	1 233 990	215 336	-11 948 361	255 930	1 249 192
Reservering till fond för yttre underhåll			99 600	-99 600		
Balanseras i ny räkning				255 930	-255 930	
Årets resultat					185 091	185 091
Belopp vid årets utgång	11 492 297	1 233 990	314 936	-11 792 031	185 091	1 434 283

PK
AN
K

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 792 031
Årets resultat	<u>185 091</u>
Totalt	-11 606 940

Avsättning till yttre fond	99 600
Uttag ur yttre fond	-88 750
Balanseras i ny räkning	<u>-11 617 790</u>
Summa	-11 606 940

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

PH AH
BA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 778 318	1 653 428
Övriga rörelseintäkter		420	1 260
Summa rörelseintäkter		1 778 738	1 654 688
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 047 920	-912 893
Övriga externa kostnader	4	-21 454	-22 331
Personalkostnader och arvoden	5	-68 996	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 492	-236 492
Summa rörelsekostnader		-1 374 862	-1 235 192
Rörelseresultat		403 876	419 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 037	1 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 598	-164 915
Summa finansiella poster		-227 561	-163 566
Resultat efter finansiella poster		176 315	255 930
Resultat före skatt		176 315	255 930
Skatt		8 775	-
Årets resultat		185 091	255 930

PH AH
Bed


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 265 953	19 502 445
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		19 265 953	19 502 445
Summa anläggningstillgångar		19 265 953	19 502 445
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 105
Övriga fordringar	8	1 309	4 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 648	78 078
Summa kortfristiga fordringar		87 957	86 608
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		816 661	750 674
Summa kassa och bank		816 661	750 674
Summa omsättningstillgångar		904 618	837 282
SUMMA TILLGÅNGAR		20 170 571	20 339 727

an
PH AH
A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 492 297	11 492 297
Fond för yttre underhåll		314 936	215 336
Övriga fonder		1 233 990	1 233 990
Summa bundet eget kapital		13 041 223	12 941 623
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 792 031	-11 948 361
Årets resultat		185 091	255 930
Summa fritt eget kapital		-11 606 940	-11 692 431
Summa eget kapital		1 434 283	1 249 192
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 651 787	16 175 983
Summa långfristiga skulder		6 651 787	16 175 983
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		11 646 401	2 522 205
Leverantörsskulder		162 575	83 482
Skatteskulder		77 700	83 225
Övriga skulder		1 474	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 351	225 265
Summa kortfristiga skulder		12 084 501	2 914 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 170 571	20 339 727

PH AH


Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	403 876	419 496
Avskrivningar	236 492	236 492
Erlagd ränta och ränteintäkter	-227 561	-163 566
Justering skatt	8 776	
	<u>421 583</u>	<u>492 422</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 583	492 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 105	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-5 454	-8 418
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	79 093	19 601
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-33 340	65 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465 987	569 392
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	65 987	169 392
Likvida medel vid årets början	<u>750 674</u>	<u>581 282</u>
Likvida medel vid årets slut	816 661	750 674

PH AH
Bed

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

PH AH A

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>(% föreg år)</u>
Byggnad	1%	(1%)
Elarbeten pannrum	5%	(5%)
Elarbeten vind och källare	10%	(10%)
Barnvagnsramp	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Tvättmaskin	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter	1 535 055	1 434 633
Hyror	239 106	216 713
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 157	2 156
Övriga hyresintäkter		-74
	<u>1 778 318</u>	<u>1 653 428</u>

PH AH
CEA

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	42 176	35 501
Städning	31 392	31 472
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 876	9 750
Trädgårdsskötsel	276	5 554
Sotning	5 150	-
Reparationer	25 305	15 774
El	64 785	56 191
Uppvärmning	299 766	262 986
Vatten	75 370	74 176
Sophämtning	31 584	32 136
Försäkringspremie	25 453	24 116
Självrisk		42 819
Tomträttsavgäld	230 375	203 875
Fastighetsavgift bostäder	39 725	46 750
Övriga fastighetskostnader	3 410	2 309
Kabel-tv/Bredband/IT	3 881	4 650
Förvaltningsarvode ekonomi	62 198	54 241
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	420	-
Panter och överlåtelser	3 610	1 208
Övriga externa tjänster	10 418	9 385
	<u>959 170</u>	<u>912 893</u>
Underhåll		
El	88 750	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 047 920</u>	<u>912 893</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	1 301	
Konsultarvode	2 160	
Revisionarvode	17 993	22 331
Summa	<u>21 454</u>	<u>22 331</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	16 496	15 176
	<u>68 996</u>	<u>63 476</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

PH AH
AE

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 004 258	22 004 258
-Ombyggnad	519 931	519 931
-Mark		
	<u>22 524 189</u>	<u>22 524 189</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 021 744	-2 785 252
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-236 492</u>	<u>-236 492</u>
	<u>-3 258 236</u>	<u>-3 021 744</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 265 953	19 502 445
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 800 000	19 800 000
Mark	<u>16 800 000</u>	<u>16 800 000</u>
	<u>36 600 000</u>	<u>36 600 000</u>
Bostäder	<u>36 600 000</u>	<u>36 600 000</u>
	<u>36 600 000</u>	<u>36 600 000</u>

Marken innehas med tomträtt

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>152 820</u>	<u>152 820</u>
	152 820	152 820
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-152 820</u>	<u>-152 820</u>
	<u>-152 820</u>	<u>-152 820</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 163	4 425
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	<u>146</u>	<u></u>
	<u>1 309</u>	<u>4 425</u>

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Kärrtorp	188 610	185 134
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	<u>628 051</u>	<u>565 540</u>
Summa	816 661	750 674

PH AH
[Signature]

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	2,51%	2 496 401	-25 804	2 522 205
Stadshypotek	2026-12-30	1,24%	2 542 937	-68 196	2 611 133
Stadshypotek	2025-12-30	1,14%	1 408 850	-76 000	1 484 850
Stadshypotek	2026-09-30	0,92%	2 700 000	-30 000	2 730 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,62%	9 150 000	-200 000	9 350 000
			18 298 188		18 698 188
Avgår kortfristig del*			-11 646 401		-2 522 205
Summa			6 651 787	-400 000	16 175 983

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga, där ingår amortering om 400 000kr.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	19 820 000	19 820 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	19 820 000	19 820 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH" and "A2E".

Underskrifter

Stockholm 2024 - 05-25



Peter Herdenborg



Andreas Henningsson



Anton Holmberg



Anette Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-29



Zinoyea Vavolidu
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rödkallen 3, org.nr 769606-0032.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödkallen 3 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Rödkallen 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 29 maj 2024

A handwritten signature in blue ink is written over the text 'Zinovea Vavolidu'. The signature is stylized and appears to be 'Zinovea Vavolidu'.

Zinovea Vavolidu

Godkänd revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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