

# Årsredovisning

för

## Brf Romanen

769630-4851

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8



Styrelsen för Brf Romanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen registrerades 24 augusti 2015, ekonomisk plan upprättades 16 mars 2017. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket i september 2018.

#### *Fastighetsuppgifter*

Föreningen äger fastigheten Gränby 7:6 i Uppsala kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Protector. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsättsinnehavarna.

Fastigheten har 59 bostadslägenheter. Under föreningens hus finns ett garage om 30 parkeringsplatser. Byggnaden färdigställdes 2017. Byggnadens totala bostadsyta är 3 565 kvm. Lokalarea (garget) 867 kvm.

#### *Teknisk status*

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 (347) tkr och planerat underhåll för 30 (0) tkr.

Underhållsplan:

Föreningen ska enligt stadgarna göra avsättningar för framtida underhåll. Förslag till avsättning till underhållsfond uppgår i år till 300 tkr i enlighet med rekommenderad avsättning i underhållsplanen.

### ***Årets resultat***

Årets resultat uppgår till -1 211 438 (-746 262). Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +118 443 (+578 850). Avskrivningarna påverkar inte likviditeten.

### ***Styrelsen***

Efter senaste stämman 230614 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Martin Hoppe (omval)	Ordförande
Gunnar Pålsson (omval)	Ledamot
Oskar Wallin (omval)	Ledamot
Bekir Madon (nyval)	Ledamot
Shinta Tan (omval)	Suppleant
Ayhan Cicek (nyval)	Suppleant
Mariam Harutunjan (nyval)	Suppleant

### ***Revisorer***

#### *Ordinarie:*

Clas Niklasson Auktoriserad revisor, Grant Thornton

#### *Suppleant:*

Örjan Karlsson Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har i slutet av året bytt förvaltare till HSB Upplands boservice.

Föreningen har installerat 12 laddstolpar i garaget.

### ***Medlemsinformation***

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 88 (92) medlemmar och vid räkenskapsårets slut 86 (90) medlemmar.

Efter antagen budget för 2024 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 15% fr o m 240101.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 013	2 886	3 145	3 072
Resultat efter finansiella poster	-1 211	-746	249	-106
Kassaflöde	-1 049	73	507	389
Soliditet (%)	73	72	72	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	673	747	747
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	83	85	88
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 635	10 771	10 906	11 041
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 222	13 390	13 558	13 727
Räntekänslighet (%)	19	20	18	18
Sparande per kvm (kr/kvm)	34	211	353	353
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	174	46	137

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Summan av årets avskrivningar överstiger det negativa resultatet för året.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	127 545 000	620 850	-519 624	-746 263	<b>126 899 963</b>
Disposition av föregående års resultat:		300 000	-1 046 263	746 263	<b>0</b>
Årets resultat				-1 211 438	<b>-1 211 438</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 545 000</b>	<b>920 850</b>	<b>-1 565 887</b>	<b>-1 211 438</b>	<b>125 688 525</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 565 887
årets förlust	-1 211 438
	<b>-2 777 325</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl underhållsplan	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-30 375
i ny räkning överföres	-3 046 950
	<b>-2 777 325</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med 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, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 012 682	2 886 082
Övriga rörelseintäkter	3	93 192	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 105 874</b>	<b>2 886 082</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 715 916	-1 774 893
Övriga externa kostnader	5	-40 380	-46 896
Personalkostnader	6	-93 402	-95 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 329 881	-1 325 113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 179 579</b>	<b>-3 242 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-73 705</b>	<b>-356 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 885	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 142 618	-389 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 137 733</b>	<b>-389 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 211 438</b>	<b>-746 263</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 211 438</b>	<b>-746 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 211 438</b>	<b>-746 263</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	171 265 839	172 361 093
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	78 942	122 001
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>171 344 781</b>	<b>172 483 094</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>171 344 781</b>	<b>172 483 094</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 391	516 853
Övriga fordringar	10	129 050	43 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	103 547	93 054
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>260 988</b>	<b>653 175</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 657 093	2 705 658
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 657 093</b>	<b>2 705 658</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 918 081</b>	<b>3 358 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 262 862</b>	<b>175 841 927</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		127 545 000	127 545 000
Fond för yttre underhåll		920 850	620 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 465 850</b>	<b>128 165 850</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 565 887	-519 624
Årets resultat		-1 211 438	-746 263
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 777 325</b>	<b>-1 265 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 688 525</b>	<b>126 899 963</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 283 974	11 483 974
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 283 974</b>	<b>11 483 974</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	35 851 924	36 251 924
Förskott från kunder		3 592	0
Leverantörsskulder		26 968	230 437
Skatteskulder		52 140	46 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	355 739	929 209
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 290 363</b>	<b>37 457 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 262 862</b>	<b>175 841 927</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 211 438	-746 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 329 881	1 325 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>118 443</b>	<b>578 850</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		485 998	-46 705
Förändring av kortfristiga fordringar		-96 274	-63 388
Förändring av leverantörsskulder		-203 469	162 340
Förändring av kortfristiga skulder		-561 695	41 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-256 997</b>	<b>672 567</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Byggnadsinventarie		-191 568	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-191 568</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 048 565</b>	<b>72 567</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 705 658	2 633 091
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 657 093</b>	<b>2 705 658</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Mark	ej avskrivningsbart
Laddstolpar	10 år
Solceller	25 år
IMD mätinstrument	5 år

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Kassaflöde

Kassans förändring under året

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	2 493 965	2 398 043
Elavgifter	164 890	129 928
Parkeringsavgifter	318 643	314 129
Övriga avgifter bostadsrättsinnehavaren	30 231	43 224
Faktureringskostnader	1 141	759
Vidarefakturerad kostnad	3 812	0
	<b>3 012 682</b>	<b>2 886 083</b>

I årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

## Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	93 192	0
	<b>93 192</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	464 158	434 932
Uppvärmning	184 391	151 246
Vatten	150 088	186 236
Avfall	107 461	92 827
Kabel-TV/Bredband	69 594	67 779
Fastighetsförsäkring	72 132	65 160
Fastighetsförvaltning avtal*	363 887	275 521
Fastighetsförvaltning extra	45 022	63 330
Snö och halkbekäpning	44 139	14 073
Obligatoriska besiktningar och statuskontroll	14 311	0
Systematiskt brandskyddsarbete	15 332	19 774
Serviceavtal mätdata	56 839	30 027
Reparationer	65 418	337 252
Underhåll	30 375	0
Förbrukningsinventerier och material	6 700	3 040
Vidarefakturerad kostnad	0	7 625
Fastighetsskatt	26 070	26 070
	<b>1 715 917</b>	<b>1 774 892</b>

\*Fastighetsförvaltning avtal innefattar lokalvård, fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning.

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkasso och KFM-avgifter	360	455
Datakommunikation, IT tjänster	8 801	5 360
Ersättningar till revisor	21 250	27 500
Bankkostnader	6 009	6 974
Övriga förvaltningskostnader	3 960	6 608
	<b>40 380</b>	<b>46 897</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Arvoden samt arbetsgivaravgifter</b>		
Styrelsearvoden	72 447	74 249
Arbetsgivaravgifter	20 955	21 308
<b>Totala arvoden samt arbetsgivaravgifter</b>	<b>93 402</b>	<b>95 557</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 141 930	389 671
Övriga räntekostnader	688	257
	<b>1 142 618</b>	<b>389 928</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	178 702 216	178 702 216
Inköp under året	191 568	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178 893 784</b>	<b>178 702 216</b>
Ingående avskrivningar	-6 341 123	-5 059 069
Årets avskrivningar	-1 286 822	-1 282 054
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 627 945</b>	<b>-6 341 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 265 839</b>	<b>172 361 093</b>
Taxeringsvärden byggnader	86 607 000	86 607 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	20 200 000
	<b>106 807 000</b>	<b>106 807 000</b>
Bokfört värde byggnader	144 534 207	145 629 461
Bokfört värde mark	26 731 632	26 731 632
	<b>171 265 839</b>	<b>172 361 093</b>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	215 295	215 295
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 295</b>	<b>215 295</b>
Ingående avskrivningar	-93 294	-50 235
Årets avskrivningar	-43 059	-43 059
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-136 353</b>	<b>-93 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 942</b>	<b>122 001</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	75 568	42 119
Momsfordran	53 482	2 260
	<b>129 050</b>	<b>44 379</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningskostnader	0	4 438
Bredband	16 787	16 484
Fastighetsförsäkring	68 788	72 132
Vatten och renhållning	17 972	0
	<b>103 547</b>	<b>93 054</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Bankmedel</b>		
Företagskonto SEB	448 750	2 705 658
Sparkonto SEB	1 003 781	0
Klientmedel HSB	204 562	0
	<b>1 657 093</b>	<b>2 705 658</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

Föreningens totala låneskuld uppgår till 47 135 898 (47 735 898).

			2023-12-31	2022-12-31
<b>Lån</b>	<b>Ränta (%)</b>	<b>Slutbetdat</b>		
SEB Lån	0,94	2023-12-28	0	12 683 974
SEB Lån	3,20	2023-12-28	0	11 683 974
SEB Lån	4,02	2023-12-28	0	11 683 976
SEB Lån	0,62	2024-04-28	11 483 974	11 683 974
SEB Lån	4,54	2024-12-28	12 683 974	0
SEB Lån	4,54	2024-12-28	11 483 976	0
SEB Lån	3,25	2026-12-28	11 483 974	0
Kortfristig del			-35 851 924	-36 251 924
<b>Långfristig del</b>			<b>11 283 974</b>	<b>11 483 974</b>

### Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Lån med villkorsändringsdag inom ett år samt amorteringar inom ett år.

	2023-12-31	2022-12-31
SEB lån med villkorsändringsdag inom ett år	35 651 924	36 051 924
Amorteringar inom ett år	200 000	200 000
	<b>35 851 924</b>	<b>36 251 924</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodisering avisering Q1 2024	169 744	733 057
Arvoden och arb.giv.avg	51 747	51 746
Räntekostnader	15 198	10 433
El	55 057	91 551
Fjärrvärme	27 820	22 421
Förvaltararvode	16 172	0
Revisionsarvode	20 000	20 000
	<b>355 738</b>	<b>929 208</b>

### Not 16 Eventualförpliktelser

Inga

### Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 736 000	50 736 000
	<b>50 736 000</b>	<b>50 736 000</b>

### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ändrat betalsystem för parkeringsplatserna i garaget.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Hoppe  
Ordförande

Gunnar Pålsson

Oskar Wallin

Bekir Madon

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton

# Verifikat

Transaktion 09222115557513395828

## Dokument

BRF Romanen Årsredovisning 2023 FASTSTÄLLD  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2024-03-21 13:05:32 CET (+0100) av Caroline  
Forsberg (CF)  
Färdigställt 2024-03-25 10:23:51 CET (+0100)

## Initierare

Caroline Forsberg (CF)  
Sweax AB

## Signerare

Martin Hoppe (MH)  
Identifierad med svenskt BankID som "Martin Hoppe"  
Brf Romanen  
Personnummer  
.....



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Martin Hoppe"  
Signerade 2024-03-21 16:46:27 CET (+0100)

Gunnar Pålsson (GP)  
Identifierad med svenskt BankID som "Gunnar Karl  
Pålsson"  
Brf Romanen  
Personnummer  
.....



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunnar Karl Pålsson"  
Signerade 2024-03-21 19:27:19 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557513395828

**Bekir Madon (BM)**

*Identifierad med svenskt BankID som "Bekir Madon"*

Brf Romanen

Personnummer



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bekir Madon"*

*Signerade 2024-03-22 09:54:33 CET (+0100)*

**Oscar Wallin (OW)**

*Identifierad med svenskt BankID som "OSKAR WALLIN"*

Brf Romanen

Personnummer



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSKAR WALLIN"*

*Signerade 2024-03-22 13:46:59 CET (+0100)*

**Clas Niklasson (CN)**

*Identifierad med svenskt BankID som "CLAS NIKLASSON"*

Personnummer



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS NIKLASSON"*

*Signerade 2024-03-25 10:23:51 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Romanen

Org.nr. 769630 - 4851

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Romanens 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.

### 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.

### Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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



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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Romanen 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

### 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.03.2024 10:25

SENT BY OWNER:  
Clas Niklasson · 25.03.2024 10:22

DOCUMENT ID:  
SK7wzp0Rp

ENVELOPE ID:  
r1IDfp0AT-Sk7wzp0Rp

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Romanen 2023-01-01–2023-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON	Signed	25.03.2024 10:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14)
	Authenticated	25.03.2024 10:24	Low	IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed