

Brf Ran nr 2
Org nr 778000-0688

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jeanette Swenn	Ordförande	2024
Lea Lindgren	Ledamot	2024
Frida Melander	Ledamot	2024
Martin Börjel	Suppleant	2024
Isak Mäki	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-16.

Föreningens styrelse har sitt säte i Surahammar kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Surahammar 9:365 i Surahammars kommun. Bostadshuset innehåller 18 lägenheter om 2 rum och kök å 56 m². Nybyggnadsår 1948, värdeår 1948. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 008 m².

Föreningen har även 12 st parkeringsplatser, två garage, samt cykelförvaring.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan t.o.m. år 2027.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ekonomisk förening (MBF) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF AB om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna med 150 kr/månad fr.o.m. 2023-01-01. Föreningen följer kostnadsutvecklingen vad gäller värme, vatten och elkostnader. Därför beslutades en ytterligare höjning av årsavgifterna på 100 kr/mån fr.o.m. 2023-04-01.

Pågående ombyggnation och anläggande av ny tvättstuga

Föreningen har under 2022/2023 påbörjat att anlägga en helt ny tvättstuga. Det gamla förrådet är rivet och rummet är sanerat från asbest. Då de gamla tvättmaskinerna som stod var helt utslitna och inte fungerade längre. Ena väggen är borttagen så att det finns plats för en tvättstuga. I samband med ombyggnationen har samtidigt en toalett anlagts. Det finns behov av en toalett i föreningens källarplan. De gamla maskinerna är bortforslade och tvättmaskinerna sålda. Tvättstugan får nytt golv samt nya ytskikt då den ligger under markytan som är mer fukttåliga. Nya fönster har installerats och ny el är indragen. Nya dörrar har installerats i källaren, i samband med renoveringen. Ombyggnationen har pågått längre än planerat. Plattsättningen har utförts av PM Bygg Eskilstuna, Dörrbyten är utförda av Proofdoor AB Hallstahammar. Elarbeten är utförda av Västerås Eltjänst AB, samt rör Sven Pettersson Rörfirma AB, Fagersta.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit upp ett nytt lån på 400 tkr för finansiering av pågående underhållsåtgärder. För aktuella lån och räntesatser se vidare not 12.

I och med de senaste årens omfattande underhållsåtgärder, planeras en uppdatering av föreningens befintliga underhållsplan under år 2024.

Efter årsskiftet 2023/2024 fattade styrelsen beslut om att höja årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna med 260 kr/mån gällande fr.o.m. 2024-04-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	992 991	982 232	887 496	824 288
Resultat efter finansiella poster	kr	-96 415	-293 703	184 634	76 399
Soliditet	%	10	14	29	23
Likviditet	%	186	357	646	643
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	950	901	858	754
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	950			
Skuldsättning per kvm	kr	2 773	2 470	1 574	1 603
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 856	2 543	1 605	1 635
Energikostnad per kvm	kr	353	348	337	309
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,0	2,8	1,9	2,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,0			
Sparande per kvm	kr	153	146	255	232
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,39			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. I och med de senaste årens omfattande underhållsåtgärder, planeras en uppdatering av underhållsplanen. Vilket kan innebära att årsavgifterna behöver höjas ytterligare under kommande år.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	81 000	186 365	475 119	-293 703
Reservering till yttre fond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-331 417	331 417	
Balansering av föregående års resultat			-293 703	293 703
Årets resultat				-96 415
Belopp vid årets utgång	81 000	4 948	362 833	-96 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	362 832
Årets resultat	-96 415
	<hr/>
	266 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	110 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-96 528
I ny räkning balanseras	252 945
	<hr/>
	266 417

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-96 415
Dispositioner	-13 472
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-109 887

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	18 420
---	--------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	992 991	982 232
Summa rörelseintäkter		992 991	982 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-601 998	-693 330
Periodiskt underhåll	5	-96 528	-331 417
Övriga externa kostnader	6	-135 476	-63 064
Arvoden och personalkostnader	7	-32 892	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 668	-113 478
Summa rörelsekostnader		-1 025 562	-1 234 144
Rörelseresultat		-32 571	-251 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	39 292	29 652
Räntekostnader		-103 136	-71 443
Summa finansiella poster		-63 844	-41 791
Resultat efter finansiella poster		-96 415	-293 703
Årets resultat		-96 415	-293 703
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-96 415	-293 703
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		96 528	331 417
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-110 000	-150 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-109 887	-112 286

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 885 312	1 998 790
Inventarier, verktyg och installationer	10	406 705	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	453 914	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 745 931</u>	<u>1 998 790</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Summa anläggningstillgångar		2 747 831	2 000 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 454	42 942
Klientmedel i SHB		784 889	1 251 179
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>828 350</u>	<u>1 294 121</u>
Summa omsättningstillgångar		828 350	1 294 121
Summa tillgångar		3 576 181	3 294 811

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 000	81 000
Fond för yttre underhåll		4 948	186 365
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>85 948</u>	<u>267 365</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		362 833	475 119
Årets resultat		-96 415	-293 703
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>266 418</u>	<u>181 416</u>
Summa eget kapital		352 366	448 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	2 778 717	2 483 586
Summa långfristiga skulder		<u>2 778 717</u>	<u>2 483 586</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	99 868	79 868
Leverantörsskulder		150 809	90 537
Skatteskulder		5 256	5 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 165	186 783
Summa kortfristiga skulder		<u>445 098</u>	<u>362 444</u>
Summa eget kapital och skulder		3 576 181	3 294 811

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-32 570	-251 912
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	158 668	113 478
Erhållen ränta	12 692	4 122
Erhållna utdelningar	26 600	25 530
Erlagd ränta	-103 136	-71 443
	<u>62 254</u>	<u>-180 225</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-520	-14 014
Ökning/minskning leverantörsskulder	60 272	16 579
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 382	40 800
	<u>124 388</u>	<u>-136 860</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 388	-136 860
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-453 914	-1 175 274
Förvärv av inventarier	-451 895	0
	<u>-905 809</u>	<u>-1 175 274</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-905 809	-1 175 274
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	315 131	945 132
	<u>315 131</u>	<u>945 132</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	315 131	945 132
Årets kassaflöde	-466 290	-367 002
Likvida medel vid årets början	1 251 179	1 618 181
	<u>784 889</u>	<u>1 251 179</u>
Likvida medel vid årets slut	784 889	1 251 179

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,07 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna med 260 kr/mån gällande fr.o.m. 2024-04-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	957 096	908 496
Hyror parkering och garage	32 400	32 400
Övriga hyresintäkter	0	3 000
Övriga hyrestillägg	0	37 000
Övriga intäkter	4 845	7 836
	<u> </u>	<u> </u>
Brutto	994 341	988 732
Hyresförluster vakanser garage	0	-1 500
Övriga vakanser hyresförluster	-1 350	-5 000
Summa nettoomsättning	<u>992 991</u>	<u>982 232</u>

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	78 885	28 653
Reparationer, löpande underhåll	22 727	173 154
Elavgifter	97 001	112 720
Uppvärmning	193 673	181 464
Vatten och avlopp	75 561	66 633
Renhållning	20 326	18 274
Försäkringar	24 821	23 311
Kabel-TV / Internet	73 717	73 832
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 288	15 288
	<u> </u>	<u> </u>
Summa driftskostnader	<u>601 999</u>	<u>693 329</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Radiatorer	96 528	29 532
Byte motorvärmars stolpe	0	18 426
Renovering tvättstuga	0	114 731
Byte sanering, vattenrör källare	0	168 728
Summa periodiskt underhåll	<u>96 528</u>	<u>331 417</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	1 203	1 294
Förbrukningsinventarier	50 061	3 440
Kommunikation	18 260	4 565
Revision	20 000	16 000
Föreningsmöten	3 273	1 615
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 379	32 930
Övriga förvaltningskostnader	8 700	2 620
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>135 476</u>	<u>63 064</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	25 500	25 000
Sociala kostnader	6 530	7 855
Kostnadsersättning	862	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>32 892</u>	<u>32 855</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 505	4 116
Övriga ränteintäkter	187	6
Utdelning MBF	26 600	25 530
Summa finansiella intäkter	<u>39 292</u>	<u>29 652</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 698 140	2 522 866
Inköp/Aktiveringar	0	1 175 274
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 698 140	3 698 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 701 711	-1 588 233
Årets avskrivningar	-113 478	-113 478
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 815 189	-1 701 711
Utgående planenligt värde	<u>1 882 951</u>	<u>1 996 429</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 361	2 361
Utgående planenligt värde	2 361	2 361
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 885 312</u>	<u>1 998 790</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 976 000	3 976 000
Taxeringsvärde mark	1 071 000	1 071 000
	<hr/>	<hr/>
	5 047 000	5 047 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	5 026 000	5 026 000
Lokaler	21 000	21 000
	<hr/>	<hr/>
	5 047 000	5 047 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 995	12 995
Årets anskaffningar tvättutrustning	451 895	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 890	12 995
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 995	-12 995
Årets avskrivningar	-45 190	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 185	-12 995
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>406 705</u>	<u>0</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
- Ombyggnation källare/tvättstuga	453 914	0
Utgående anskaffningsvärden	453 914	0
Redovisat värde	<u>453 914</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	7	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>7</u>	<u>0</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	4,060	2032-04-23	925 000
Swedbank Hypotek	4,663	2031-05-23	685 000
Swedbank Hypotek	2,080	2025-06-18	873 586
Swedbank Hypotek	4,800	2033-06-22	394 999
Summa skulder till kreditinstitut			2 878 585
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-99 868
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 778 717
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 379 245

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

2 931 000

2 832 100

Summa ställda säkerheter

2 931 000

2 832 100

Surahammar 2024-05-01

Jeanette Swenn
Ordförande



Frida Melander



Lea Lindgren



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

Ernst & Young AB



Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF RAN NR 2 org nr 778000 - 0688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF RAN NR 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 05 maj 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF RAN NR 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Karlskrona den 17/5 - 2024

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén

Auktoriserad revisor