

Årsredovisning
för
BRF Rådmannen
788000-1842

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning om fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen ett budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen har ingen underhållsplan i dagsläget, ambitionen är att upprätta en sådan under 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Hans Hyttsten
Peter Skoglund
Mats Lindberg
Steve Karlsson

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Marie Fahlén

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter eller av styrelsen två utsedda.

Ordinarie revisorer

Andreas Lundin

Valberedning

Valberedning valdes inte och har inte kunnat tillsättas under året.

Valda t.o.m. årsstämman
2024

Valda t.o.m. årsstämman

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Rådmannen 7. På fastigheten finns 1 byggnad. Byggnaden är uppförd 1970.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Bostadsrätts- och hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 400 kvm varav 2 010 kvm utgör boyta och 390 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
6	1 rok
12	2 rok
7	3 rok
5	4 rok

Gemensamhetsutrymmen

Relax

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetscompetens
Ekoni Redovisning AB

Årets investeringar och underhåll

Renovering av ytskikt i tvättstuga med tillhörande utrymmen.

Planerade investeringar och underhåll

Renovering av Relax.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och medlemsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 37

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid årets slut: 38

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 5%

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 608	1 577	1 562	1 538
Resultat efter finansiella poster	127	206	156	224
Balansomslutning	6 109	6 013	6 014	6 075
Soliditet (%)	21	19	16	13
Kassalikviditet (%)	32	32	32	71
Taxeringsvärde, tkr	12 719	12 719	9 561	9 561
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	708	707	696
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 799	1 896	1 992	2 089
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 148	2 264	2 379	2 494
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	145	125	153
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	229	235	226
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	90	91	91

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	434 016	131 481	372 163	205 829	1 143 489
Disposition av föregående års resultat:		38 157	167 663	-205 820	0
Årets resultat				126 630	126 630
Belopp vid årets utgång	434 016	169 638	539 826	126 639	1 270 119

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	539 835
årets vinst	126 630
	666 465
disponeras så att till yttre repfond överföres	38 157
i ny räkning överföres	628 308
	666 465

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	1 608 392	1 576 941
Övriga intäkter	3	147 443	8 934
		1 755 834	1 585 875
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-261 631	-73 478
Driftkostnader	5	-957 722	-914 633
Övriga kostnader	5	-85 894	-87 271
Personalkostnader	6	-75 398	-75 172
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-147 412	-143 211
		-1 528 057	-1 293 765
Rörelseresultat		227 777	292 110
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 494	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-111 641	-86 285
		-101 147	-86 281
Resultat efter finansiella poster		126 630	205 829
Resultat före skatt		126 630	205 829
Årets resultat		126 630	205 829

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 456 385	5 422 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8	2 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	159 863	9 658
		159 871	12 289
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	89 075	202 163
Kassa och bank		403 722	375 847
Summa omsättningstillgångar		652 668	590 299
SUMMA TILLGÅNGAR		6 109 053	6 012 972

a

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		434 016	434 016
Fond för yttre underhåll		169 638	131 481
		603 654	565 497

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		539 835	372 163
Årets resultat		126 630	205 829
		666 465	577 992
Summa eget kapital		1 270 119	1 143 489

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	2 822 064	3 009 404
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 496 318	1 540 318
Inre reparationsfond		0	2 564
Leverantörsskulder		204 348	24 231
Aktuella skatteskulder		20 345	11 486
Övriga skulder		35 338	34 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	260 521	246 712
Summa kortfristiga skulder		2 016 870	1 860 079

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 109 053 6 012 972

o

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	126 630	205 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	147 412	143 211
Betald skatt	11 482	8 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	285 524	357 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-150 205	-895
Förändring av leverantörsskulder	180 117	-6 341
Förändring av kortfristiga skulder	-32 185	468 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 251	818 875
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-181 124	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-187 340	-679 768
Årets kassaflöde	-85 213	139 107
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	578 010	438 903
Likvida medel vid årets slut	492 797	578 010

u

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund och innerväggar	100 år
Värme	50 år
Santet	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Ventilation	25-50 år
Dörrar	50 år
Restpost	50 år
Miljöbod	25 år
Tvättstuga	30 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Kassaflödesanalys

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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 166 200	6 166 200
	6 166 200	6 166 200

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 450 973	1 422 522
Hyror garage	91 836	92 592
Hyror P-Platser	27 000	24 000
Hyror lokaler	38 583	37 827
	1 608 392	1 576 941
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	5 250	8 452
Pantsättningsavgift	1 542	482
Övriga intäkter	3 000	0
Försäkringsersättningar	137 651	0
	147 443	8 934

Handwritten mark

Not 4 Reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparationer och underhåll	261 631	73 478
	261 631	73 478

Not 5 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	74 856	66 348
Inre skötsel/städ	50 605	48 752
Snö- och halkbekämpning	64 896	45 205
Utemiljö	13 498	28 649
	203 855	188 954

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	154 703	135 098
Uppvärmning	308 256	300 818
Vatten	111 074	114 350
Sophantering och återvinning	65 420	62 796
	639 453	613 062

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	35 371	37 178
Kabel Tv och Internet	38 660	35 056
	74 031	72 234

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	40 383	40 383
	40 383	40 383

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode	17 875	12 000
Ekonomisk förvaltning	47 275	46 440
Övriga externa kostnader	20 744	28 831
	85 894	87 271

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	59 600	59 760
	59 600	59 760
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 798	15 412
	15 798	15 412
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 398	75 172

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivning byggnad	147 412	143 211
	147 412	143 211

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	111 641	86 285
	111 641	86 285

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 600 956	7 600 956
Inköp	181 124	0
Försäljningar/utrangeringar	-20 000	0
Mark	479 332	479 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 241 412	8 080 288
Ingående avskrivningar	-2 657 615	-2 514 404
Försäljningar/utrangeringar	20 000	
Årets avskrivningar	-147 412	-143 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 785 027	-2 657 615
Utgående redovisat värde	5 456 385	5 422 673
Taxeringsvärden bostäder	12 401 000	12 401 000
Taxeringsvärden lokaler	318 000	318 000
	12 719 000	12 719 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda tv-avgifter	10 156	9 658
Trygg Hansa	6 936	0
Bostadsrätterna	5 120	0
Trygg Hansa	137 651	0
	159 863	9 658

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	533,7593	87 442	87 442	92 847
Länsförsäkringar		1 633	1 633	
		89 075	89 075	92 847

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 164028	5,65	2024-03-01	1 308 978	1 352 978
Stadshypotek 156991	1,83	2025-03-30	99 244	143 244
Stadshypotek 162245	4,51	2026-09-01	688 550	728 550
Stadshypotek 157993	1,63	2028-09-30	2 221 610	2 324 950
			4 318 382	4 549 722
Kortfristig del av långfristig skuld			1 496 318	1 540 318

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 161 682 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 437	5 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 277	113 069
Förutbetalda hyresinkomster	118 807	127 730
	260 521	246 712

Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

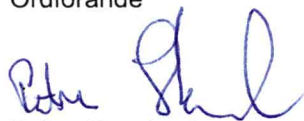
Härnösand 20240429



Hans Hyttsten
Ordförande



Mats Lindberg



Peter Skoglund



Steve Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2024.



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rådmannen

Org.nr 788000-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådmannen för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Rådmannen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Härnösand den 29 april 2024



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor