



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6 med säte i Solna stad org.nr. 769603-7337 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en Äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rudtorp 6	2017-06-30	1960

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	garageplatser	25
7	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	24
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3406
16	lägenheter (hyresrätt)	1444
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>4899</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 15 st 4 rok, 1 st 5 rok, 6 st 6 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joe Martarian	Ordförande	2022-06-28
Harald Odvik	Ledamot	2022-06-28
George Eklund	Ledamot	2022-06-28
Madeleine Bokedal	Ledamot	2022-06-28
Timmy Thernström	Ledamot	2022-06-28
Nataliya Viklund	Suppleant	2022-06-28
Erika Forsberg	Suppleant	2022-06-28



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Madeleine Bokedal: ordinarie ledamot  
Timmy Thernström: ordinarie ledamot  
Erika Forsberg: suppleant  
Nataliya Viklund; suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 Inkl stämman protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Joe Martarian, George Eklund, Oai Gudmundsson, Madeleine Bokedal , Timmy Thernström.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: MOORE Allegretto AB.

Valberedning har varit: Anna Bredal, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. På stämman deltog 9 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En 50 årig underhållsplan för föreningen är framtagen för fastigheten.

Föreningen bevakar även Mälarbanans byggprojekt för att vara aktiva i frågan och möjliggöra påverkan i bästa mån för alla boendes intresse.

Hyreshöjning med 1,65 % från 2022-02-01

Omförhandling av ett av föreningens lån hos Danske Bank.

Nytt städbolag från 2022-02-01.

Ny energideklaration har genomförts.

Avgiftshöjning med 5 % från 2022-10-01

Nya belysningsarmaturer utomhus.

Genomförd en nollställning av föreningens utemiljö med föryngringsbeskrining på städdagen, då passade vi även på att köra iväg allt som lagrats i föreningens förråd.

Utförda åtgärder för att minska förhöjda radonhalter samt utförd nya mätningar.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har utförts

Nödbelysning installerat enligt anvisning från SBA

Upphandling av nya entrépartier har genomförts

Amortering och lån: Nytt lån om 1 200 000 kr via Danske Bank för att amortera ett lån till tidigare medlem om 2 636 814 kr.

Föreningen skuld under år 2022 minskat totalt med 1 826 814 kr.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2018/2019	Stambyte samt relining av stammar till lägenheter
2020	Fibernät installerat
2021	OVK
2021	Slutförande av stamreovering (relining) har genomförts, innefattar delar under husen (bottenplatta) samt ute på vägen till det kommunala avloppet.
2021	Nya LED-armaturer i trapphus och allmänna utrymmen
2021	Prognosstyrning installeras
2022	Energideklaration
2022	Nödbelysning installerat
2022	Nya LED-armaturer, utomhus på fasad

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2023	Karboniseringsprovtagning balkonger
2023	Entrépartier
2024	Byte termostater och ventiler radiatorer
2024	Se över maskinparken i tvättstugan
2025	Hissar, byte komplett
2027	Byte fönster och fönsterdörrar

Styrelsen kommer att följa underhållsplanen och vid behov utföra vissa justeringar.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 12 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	140	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 863	14 952	15 015	15 360	15 360
Räntekänslighet, %	39	41	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	147	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	351	394	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	545	532	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	756	726	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 685	3 539	3 598	3 497	3 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-448	-1 327	-441	-3 465
Soliditet, %	59	59	58	55	55

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

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

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

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

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	111 148 061	0	0	111 148 061
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	183 455	0	0	183 455
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 162 698	300 000	0	1 462 698
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>112 494 214</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>112 794 214</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 694 397	-748 085	0	-7 442 481
Årets resultat, kr	-448 085	448 085	-116 073	-116 073
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 142 482</b>	<b>-300 000</b>	<b>-116 073</b>	<b>-7 558 554</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>105 351 732</b>	<b>0</b>	<b>-116 073</b>	<b>105 235 660</b>

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 442 481
Årets resultat, kr	-116 073
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 558 554</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-752 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 000
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 131 554</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 685 011	3 538 893
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 524 668	-1 749 864
Övriga externa kostnader	Not 3	-127 227	-200 458
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 214	-28 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 082 292</u>	<u>-1 073 364</u>
Summa rörelsekostnader		-2 829 401	-3 052 375
<b>Rörelseresultat</b>		<b>855 610</b>	<b>486 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 266	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-972 949</u>	<u>-934 603</u>
Summa finansiella poster		-971 683	-934 603
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 073</b>	<b>-448 085</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>177 423 966</u>	<u>178 506 259</u>
		177 423 966	178 506 259
Summa anläggningstillgångar		<u>177 423 966</u>	<u>178 506 259</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 514	0
Övriga fordringar	Not 8	876 077	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>65 230</u>	<u>0</u>
		954 820	94
Kassa och bank	Not 10	0	1 485 529
Summa omsättningstillgångar		<u>954 820</u>	<u>1 485 623</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>178 378 787</u></b>	<b><u>179 991 881</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	111 331 516	111 331 516
Yttre underhållsfond	1 462 698	1 162 698
	<u>112 794 214</u>	<u>112 494 214</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 442 481	-6 694 397
Årets resultat	-116 073	-448 085
	<u>-7 558 555</u>	<u>-7 142 481</u>
Summa eget kapital	<u>105 235 659</u>	<u>105 351 733</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 23 025 000	24 000 000
	<u>23 025 000</u>	<u>24 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 49 410 000	50 261 814
Leverantörsskulder	63 672	94 909
Skatteskulder	166 460	168 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 477 996	114 613
	<u>50 118 128</u>	<u>50 640 149</u>
Summa skulder	<u>73 143 128</u>	<u>74 640 149</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>178 378 787</u></b>	<b><u>179 991 881</u></b>

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 40 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 855 530	1 810 372
Hyror	1 822 179	1 717 096
Bredband	16 055	0
Övriga intäkter	15 244	11 425
Bruttoomsättning	<u>3 709 008</u>	<u>3 538 893</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-23 877	0
Hyresförluster	-120	0
	<b>3 685 011</b>	<b>3 538 893</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	207 627	97 711
Reparationer	251 455	266 866
El	69 323	74 255
Uppvärmning	537 187	558 238
Vatten	68 234	82 940
Sophämtning	80 250	92 710
Fastighetsförsäkring	29 568	54 988
Kabel-TV och bredband	88 804	99 534
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	77 297	87 450
Förvaltningsarvoden	69 535	266 082
Övriga driftkostnader	10 870	11 424
Planerat underhåll	34 519	57 666
	<b>1 524 668</b>	<b>1 749 864</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 985	75 922
Administrationskostnader	46 161	5 692
Extern revision	20 000	22 500
Konsultkostnader	54 081	96 344
	<b>127 227</b>	<b>200 458</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	72 450	21 830
Sociala avgifter	22 764	6 859
	<b>95 214</b>	<b>28 689</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	340	0
Övriga ränteintäkter	926	0
	<b>1 266</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	970 625	933 746
Övriga räntekostnader	2 324	857
	<b>972 949</b>	<b>934 603</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 746 968	93 746 968			
Ingående anskaffningsvärde mark	89 278 192	89 278 192			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 025 160</b>	<b>183 025 160</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-4 518 901	-3 445 537			
Årets avskrivningar	-1 082 292	-1 073 364			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 601 193</b>	<b>-4 518 901</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 423 966</b>	<b>178 506 259</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad	62 180 000	53 172 000			
Taxeringsvärde mark	91 756 000	77 648 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>153 936 000</b>	<b>130 820 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	343	94			
Avräkningskonto HSB Stockholm	875 734	0			
	<b>876 077</b>	<b>94</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	65 230	0			
	<b>65 230</b>	<b>0</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
Övriga bankkonton	0	1 485 529			
	<b>0</b>	<b>1 485 529</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020119561	0,81%	2024-09-30	23 325 000	300 000
Danske Bank	13020126622	3,91%	2023-03-30	1 110 000	120 000
Danske Bank	13020128323	3,46%	2023-04-30	24 000 000	0
Danske Bank	13020128331	2,53%	2023-10-02	24 000 000	0
				72 435 000	420 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					70 335 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>23 025 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				87 000 000	87 000 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	
Kortfristig del av långfristig skuld	49 410 000	50 261 814
	<b>49 410 000</b>	<b>50 261 814</b>

<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	59 088	2 152
Förutbetalda hyror och avgifter	298 777	7 045
Övriga upplupna kostnader	120 131	105 416
	<b>477 996</b>	<b>114 613</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

#### Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Vi höjt avgiften med 10% från 20230101 samt 10% från 20230401 med anledning av bl.a. ökade räntekostnader.

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
George Eklund

.....  
Harald Odvik

.....  
Joe Martarian

.....  
Madeleine Bokedal

.....  
Timmy Thernström

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6

Org.nr 769603-7337

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Rudtorp 6** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed 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 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. 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 Rudtorp 6** för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 dag för digital signering

---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOE MARTARIAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:35:42



**MADELEINE BOKEDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 15:41:06



**GEORGE EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:25:12



**HARALD ODVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 13:28:39



**TIMMY THERNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:44:57



**EVA STEIN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:12:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA STEIN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:13:15



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.