

Årsredovisning för
Brf Räfsan 4, 5 & 6
716422-0381

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Slida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Räfsan 4, 5 och 6 (716422-0381) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Räfsan 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Katarina Bangata 62. Räfsan 4 byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Räfsan 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ringvägen 155 / Ringvägen 155 A-C. Räfsan 6 byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Räfsan 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Katarina Bangata 64-66 / Ringvägen 157. Räfsan 5 byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
163	Lägenheter, bostadsrätt	7 742
9	Lägenheter, hyresrätt	455
5	Lokaler, hyresrätt	1 798

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-10. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Nilsson	Ordförande
Magdalena Wijk	Kassör
Andrea Brändström	Ledamot
Hans Dam	Ledamot
Pernilla Tenje	Ledamot
Katarina Thöger	Ledamot
Fred Åkerman	Ledamot
Ann-Sofie Nenzell	Suppleant

U

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.
Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson.

Valberedningen har utgjorts av Charlotta Erikson (tillträtt), Gracie Schram (tillträtt), Cornelia Hedlin (avgått) och Minna Nyman (avgått).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Renovering av 25st trapphusbalkonger
2022	Renovering av miljö- och hushållssoprum
2022	Installering av sensorbelysning i tvättstugor
2022	Utbyte av värmeslingor i hängrännor och stuprör
2022	Målning av portar mot gård
2021	Kameraövervakning
2021	Nödbelysning och uppdaterat brandskydd i källare och vindar
2021	Byte av lysrörsarmatur i garage
2021	Installering av sensorbelysning i vissa källarutrymmen
2021	Renovering av pergola och trasiga blomlådor
2021	Ny led-armatur i portal och gårdshus. Utbyte av av samtliga lampor på gården till led-lampor
2020	Målning och puts av entré och nederdel av fasad mot innergård
2020	Klotterskydd
2020	Nya brandvarnare
2020	Utbyte av takfästen och fallskydd på tak
2019-2020	Byte av avloppsrör i källarna
2019-2020	Brandtätning av garage
2019	Slipning och lackning av ytterportar
2019	Byte av tvätt/torktumlare (Katarina Bangata 62)
2018	Renovering av 3st trapphusbalkonger (Ringvägen 155C)
2018	Renovering av 20st räddningsbalkonger
2017	Stamspolning
2016-2017	Åtgärder av brister från OVK besiktning
2016	Klotterskydd
2015	OVK besiktning
2015	Ommålning yttertak
2015	Nya balkonger
2015	Ommålning yttertak
2015	Elektroniskt låssystem
2015	Byte av värmeslingor i stuprör, taksäkerhet
2015	Ommålning fönster
2014-2015	Fönstermålning
2013	Renovering av hiss (Ringvägen 155C)
2013	Relining av värmestammar

0

2012	Injustering värmesystem samt byte av stam- och radiatorventiler
2010	Byte av värmeslingor i stuprör, taksäkerhet
2010	Renovering av innergård
2009	Hissrenovering (1 hiss)
2008	Nya balkonger
2007	Ommålning fönster
2007	Ommålning trapphus
2007	Omputsning av fasad
2007	Byte av 13st portar
2006	Renovering miljösoptum
2004	Hissrenovering (6 hissar)
2003-2004	Ommålning fönster
2003	Ommålning yttertak
1987-1989	Nya balkonger
1987-1989	Omputsning av fasad
1987-1989	Elstambyte
1987-1989	Rörstambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Stamspolning
2023	OVK-besiktning inklusive åtgärder

Årsavgifter

Från och med 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 10%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 221 st. Under året har 26 tillkommit samt 23 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 224 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Hiss	Hissen AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm
Lås och larm	Finlarm
TV	Comhem
Gård	Stadsträdgården
Snöröjning tak	Kinnunens Plåt
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Taksäkerhet	Säkra Tak
Sophantering	Remondis Sweden fd Veolia

U

Brf Råfsan 4, 5 och 6
716422-0381

4(16)

Hushållssopor	Stockholm Avfall
El	Skellefteå Kraft
Städ	Fastighetsägarna Service Stockholm
Vatten	Stockholm Vatten
Bredband	Ownit
Hissbesiktning	HSAB
Ohyra	Rentokil

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat 25 st trapphusbalkonger. Nu är föreningens samtliga trapphusbalkonger renoverade. Alla värmeslingor i hängrännor och stuprör har byts ut. Portar mot gården har målats. Hushålls- och miljösoptum har renoverats. Sensorbelysning har installerats i tvättstugor. Åtta bostadsbalkonger som finansierats av medlemmar har byggts. Ett par vattenskador hanterats. En lokalhyresgäst har bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 1 januari 2023 för att hantera de allmänna kostnadsökningarna i samhället.

d

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 922	6 768	6 405	6 603
Resultat efter fin. poster (tkr)	-811	-54	-752	-998
Soliditet (%)	87,4	85,2	84,8	81,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	129 937 005	34 864 947	13 635 378	-34 594 622	-53 833	147 020 201
Reservering till fond för yttre underhåll			-44 356	44 356		
Balanseras i ny räkning				-53 833	53 833	
Årets resultat					-811 368	-811 368
Belopp vid årets utgång	129 937 005	34 864 947	13 591 022	-34 604 099	-811 368	146 208 833

UB eget kapital enl BR är 146 534 415:- och tabellen 146 208 833:-. skillnaden är Fond för balkonger 325 581:-. Saknas plats i ovanstående tabell.

D

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-34 604 099
Årets resultat	-811 368
Totalt	-35 415 467
Avsättning till yttre fond, 0,3% av TAX-värde	1 245 348
Uttag ur yttre fond	-1 742 001
Balanseras i ny räkning	-34 918 814
Summa	-35 415 467

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

0

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 922 449	6 767 761
Summa rörelseintäkter		6 922 449	6 767 761
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 490 695	-5 412 075
Övriga externa kostnader	4	-77 006	-89 516
Personalkostnader och arvoden	5	-378 704	-478 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 045	-850 440
Summa rörelsekostnader		-7 774 450	-6 830 984
Rörelseresultat		-852 001	-63 223
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		206 195	197 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 062	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 624	-188 248
Summa finansiella poster		40 633	9 391
Resultat efter finansiella poster		-811 368	-53 832
Resultat före skatt		-811 368	-53 832
Årets resultat		-811 368	-53 833

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	162 010 939	162 816 480
Inventarier, maskiner och installationer	8	128 605	151 109
Pågående nyanläggningar	7	535 982	-
Summa materiella anläggningstillgångar		162 675 526	162 967 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		162 680 526	162 972 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 497	18 111
Övriga fordringar	10	101 193	15 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 244	226 058
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	2 831 492	1 844 404
Summa kortfristiga fordringar		3 201 426	2 103 669
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 738 288	7 780 505
Summa kassa och bank		1 738 288	7 780 505
Summa omsättningstillgångar		4 939 714	9 884 174
SUMMA TILLGÅNGAR		167 620 240	172 856 763

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 801 952	164 801 952
Kapitaltillskott		3 231 326	3 231 326
Fond för yttre underhåll		13 591 022	13 635 378
Fond för balkonger		325 581	266 012
Summa bundet eget kapital		181 949 881	181 934 668
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 604 099	-34 594 622
Årets resultat		-811 368	-53 833
Summa fritt eget kapital		-35 415 467	-34 648 455
Summa eget kapital		146 534 414	147 286 213
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 295 000	15 606 750
Summa långfristiga skulder		6 295 000	15 606 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	12 465 398	8 453 648
Leverantörsskulder		873 990	322 547
Skatteskulder		38 541	22 353
Övriga skulder		33 021	69 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 379 876	1 095 420
Summa kortfristiga skulder		14 790 826	9 963 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 620 240	172 856 763

d

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-811 368	-53 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	828 046	978 532
	16 678	924 699
Betald / Utbetald skatt	16 188	9 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 866	933 701
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-110 669	-244 069
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	599 088	229 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 285	918 847
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-535 983	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-535 983	-
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser/Upplåtelseavgifter		5 850 000
Balkongfond	59 569	58 476
Upptagna lån	3 153 648	-
Amortering av låneskulder	-8 253 648	-207 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 040 431	5 701 208
Årets kassaflöde	-5 055 129	6 620 055
Likvida medel vid årets början	9 624 909	3 004 851
Likvida medel vid årets slut	4 569 780	9 624 906

d

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	260 år	260 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Nödljus	10 år	10 år
Balkonger/Terasser	10-30 år	10-30 år

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

d

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 821 620	4 699 895
Hyror	1 583 417	1 570 865
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	45 804	37 842
Vatten och värmeintäkter	20 000	20 000
Bredbandsintäkter	302 250	301 350
Övriga hyresintäkter	95 072	104 094
Avgift för andrahandsuthyrning	54 286	33 715
	6 922 449	6 767 761

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	71 062	256 714
Städning	151 666	105 541
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 903	38 763
Trädgårdsskötsel	97 682	220 287
Snöröjning	7 238	38 931
Reparationer	778 742	407 036
El	276 583	277 949
Uppvärmning	1 065 604	1 237 058
Vatten	256 096	272 417
Sophämtning	238 084	228 627
Fastighetsförsäkring (Brandkontoret)	163 500	27 250
Fastighetsavgift bostäder	261 268	250 948
Fastighetsskatt lokaler	71 160	59 550
Tele- och datakommunikation	11 642	9 568
Övriga fastighetskostnader	27 375	21 855
Kabel-tv/Bredband/IT	294 146	210 412
Förvaltningsarvode ekonomi (SBC)	-	52 671
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 305	1 860
Panter och överlåtelser	65 825	49 815
Totalförvaltning	676 252	607 532
Teknisk förvaltning utöver avtal	93 678	14 330
Juridiska åtgärder	44 277	35 720
Övriga externa tjänster	23 607	19 020
	4 748 695	4 443 854
Underhåll		
Bostäder	-	2 654
Gemensamma utrymmen	-	206 879
Värme	29 235	-
Ventilation	8 956	37 816
Hissar	18 094	-
Stambyte	7 361	-
Lås	6 803	8 594
Tak	-	378 280
Fasader	348 606	-
Fönster	-	10 621
Balkonger	1 250 626	4 669
Port/Entré	51 944	-
Gård	20 375	66 344

d

Garage	-	252 364
	<u>1 742 000</u>	<u>968 221</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 490 695	5 412 075

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Annonser/Reklam	-	3 260
Konsultarvode	57 103	46 441
Revisionsarvode	19 903	39 815
Summa	77 006	89 516

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	294 096	370 029
Sociala kostnader	84 608	108 924
	<u>378 704</u>	<u>478 953</u>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad *	130 628 342	130 628 342
-Mark	50 117 304	50 117 304
	<u>180 745 646</u>	<u>180 745 646</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 929 165	-17 106 601
-Årets avskrivning enligt plan	-805 542	-822 564
	<u>-18 734 707</u>	<u>-17 929 165</u>
Redovisat värde vid årets slut	162 010 939	162 816 481
Taxeringsvärde		
Byggnader	158 000 000	128 911 000
Mark	257 116 000	179 044 000
	<u>415 116 000</u>	<u>307 955 000</u>
Bostäder	408 000 000	302 000 000
Lokaler	7 116 000	5 955 000
	<u>415 116 000</u>	<u>307 955 000</u>

d

* Installation av bredband har flyttats till "Installation" och finnes numera under not 8. Summan motsvarar differens från föregående år

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	535 982	-
Redovisat värde vid årets slut	535 982	-

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Inventarier	202 619	202 619
-Installationer	428 672	428 672
	631 291	631 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-480 182	-452 306
-Årets avskrivning enligt plan	-22 504	-27 876
	-502 686	-480 182
Redovisat värde vid årets slut	128 605	151 109

Not 9 Övriga Fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 831 492	1 844 404
Redovisat värde vid årets slut	2 831 492	1 844 404

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	15 642	15 095
Vidarefakturerering	2 888	-
Inkasso Alektum	82 662	-
	101 192	15 095

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	1 738 288	7 780 505
Summa	1 738 288	7 780 505

0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea, förfall 2022-05-30		0,52%		-8 353 648	8 353 648
Nordea	2023-05-30	2,90%	3 153 648	3 153 648	-
Nordea	2023-04-19	0,88%	9 311 750	-100 000	9 411 750
Nordea	2024-04-17	0,69%	6 295 000	-	6 295 000
Summa			18 760 398	-5 300 000	24 060 398

* Varav kortfristig del -12 465 398

Varav långfristig del **6 295 000**

* Varav kortfristig del avser
kommande års vanlig amortering -100 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>122 115 216</u>	<u>122 115 216</u>
Summa ställda säkerheter	122 115 216	122 115 216

Not 14 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

d

Underskrifter



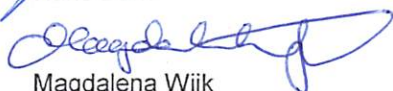
Anders Nilsson
Ordförande



Pernilla Tenje



Hans Dam



Magdalena Wijk



Katarina Thöger

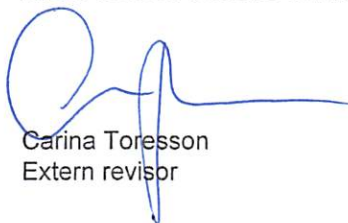


Andrea Brändström



Fred Åkerman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-24



Carina Toresson
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4, 5 och 6, org.nr 716422-0381.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Räfsan 4, 5 och 6 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Räfsan 4, 5 och 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/5 2023



Carina Toresson