



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Rudtorp 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudtorp 4 med säte i Solna kommun org.nr. 716419-4438 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Rudtorp 4 | 1985-09-30 | 1960 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Proinova Agency AB. I försäkringen ingår styresleansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 57 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4322 |
| 2 | lägenheter (hyresrätt) | 134 |
| 7 | garageplatser | 0 |
| 18 | p-platser | 0 |
| Totalt 84 objekt | | 4456 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 13 st 2 rok, 16 st 3 rok, 8 st 4 rok, 7 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Fredrik Johannesson | Ordförande | 2022-10-13 | |
| Per Håkan Gransten | Ordförande | 2021-10-07 | 2022-06-08 |
| Lars Göran Sture Christer Aktervall | Ledamot | 2021-10-07 | |
| Bengt Persson | Ledamot | 2021-10-07 | 2022-10-18 |
| Stephen Rosenberg | Ledamot | 2021-10-07 | 2022-06-18 |
| Christina Johannesson | Ledamot | 2022-10-13 | |
| Martin Wicklin | Ledamot | 2021-10-07 | 2022-06-18 |
| Hans Malmberg | Ledamot | 2021-10-07 | |
| Cicilia Söder | Ledamot | 2022-10-13 | |
| Lotten Forsse | Ledamot | 2022-10-13 | |
| Wenchin Wengun Wang, Ledamot | Ledamot | 2023-02-23 | |
| Maria Green | Suppleant | 2022-10-13 | |
| Ingrid Hjördis Beckman Aktervall | Suppleant | 2021-10-07 | 2022-06-18 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hans Malmberg och Kevin Wang .

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Göran Sture Christer Aktervall, Bengt Persson, Christina Johannesson, Martin Wicklin, Fredrik Johannesson, Per Håkan Gransten.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Per Bryntesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Mazars AB.

Valberedning har varit: Nazreit Amhezion (sammankallande) och Viktor Wahren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18.

Extrastämma 2022-12-12

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har höjt avgiften för parkeringsplats till 600 kr/månad samt garaplats till 1000 kr/månad

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|-----------------------------------|
| 2007 | Stambyte (vatten, avlopp samt el) |
| 2008 | Byte av tak |
| 2010 | Byte av hissar |
| 2015 | Renovering av fönster |
| 2021 | Renovering av fasad |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|-----------------------------|
| 2023 | Ventilationssystem/aggregat |
| 2023 | Brandsäkerhet / SBA |
| 2023 | Laddstolpar |
| 2024 | Elbelysning |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 15 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 126 | 56 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 254 | 3 254 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 16 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 143 | 150 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 370 | 385 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 439 | 419 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 505 | 469 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 249 | 2 077 | 1 966 | 1 929 | 1 925 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 77 | -1 000 | 185 | -200 | -174 |
| Soliditet, % | 56 | 56 | 73 | 73 | 73 |

Jämförelseår

Nya nyckeltal togs 2021 därav saknas fullständig information för åren 2020, 2019 och 2018

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 stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 14 577 099 | 0 | 0 | 14 577 099 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 12 623 608 | 0 | 0 | 12 623 608 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 3 041 184 | 0 | 889 176 | 3 930 360 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 30 241 891 | 0 | 889 176 | 31 131 067 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -10 263 783 | -1 000 008 | -889 176 | -12 152 967 |
| Årets resultat, kr | -1 000 008 | 1 000 008 | 76 917 | 76 917 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -11 263 791 | 0 | -812 259 | -12 076 050 |
| S:a eget kapital, kr | 18 978 100 | 0 | 76 917 | 19 055 017 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 889 176 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

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 | -11 263 791 |
| Årets resultat, kr | 76 917 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -889 176 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -12 076 050 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -12 076 050 |

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

| Resultaträkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 249 363 | 2 076 878 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -1 482 364 | -2 317 614 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -68 356 | -59 380 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -121 676 | -116 920 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-460 754</u> | <u>-469 865</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -2 133 150 | -2 963 779 |
| Rörelseresultat | | 116 213 | -886 901 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 324 | 13 497 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-39 620</u> | <u>-126 604</u> |
| Summa finansiella poster | | -39 296 | -113 107 |
| Årets resultat | | 76 917 | -1 000 008 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>30 286 898</u> | <u>30 747 652</u> |
| | | 30 286 898 | 30 747 652 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>30 286 898</u> | <u>30 747 652</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 63 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 935 271 | 405 341 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | <u>27 538</u> | <u>83 650</u> |
| | | 962 872 | 488 991 |
| Kassa och bank | Not 10 | 2 838 175 | 2 760 253 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 801 046</u> | <u>3 249 244</u> |
| Summa tillgångar | | <u>34 087 944</u> | <u>33 996 896</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 27 200 707 | 27 200 707 |
| Yttre underhållsfond | <u>3 930 360</u> | <u>3 041 184</u> |
| | 31 131 067 | 30 241 891 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -12 152 967 | -10 263 783 |
| Årets resultat | <u>76 917</u> | <u>-1 000 008</u> |
| | -12 076 050 | -11 263 791 |
| Summa eget kapital | <u>19 055 017</u> | <u>18 978 100</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 0 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 14 500 000 | 14 500 000 |
| Leverantörsskulder | 0 | 82 984 |
| Skatteskulder | 10 271 | 8 227 |
| Övriga skulder | Not 13 106 594 | 132 600 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 <u>416 062</u> | <u>294 985</u> |
| | 15 032 927 | 15 018 796 |
| Summa skulder | <u>15 032 927</u> | <u>15 018 796</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>34 087 944</u> | <u>33 996 896</u> |

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 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 895 472 | 1 809 573 |
| Hyror | 311 158 | 253 821 |
| Bredband | 471 | 0 |
| Övriga intäkter | 56 402 | 15 984 |
| Bruttoomsättning | <u>2 263 503</u> | <u>2 079 378</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -13 600 | -2 500 |
| Hyresförluster | -540 | 0 |
| | 2 249 363 | 2 076 878 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 147 368 | 166 619 |
| Reparationer | 165 840 | 140 732 |
| El | 103 539 | 99 170 |
| Uppvärmning | 476 228 | 486 708 |
| Vatten | 58 966 | 84 030 |
| Sophämtning | 88 244 | 93 281 |
| Fastighetsförsäkring | 83 189 | 81 080 |
| Kabel-TV och bredband | 121 397 | 124 540 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 99 611 | 94 951 |
| Förvaltningsarvoden | 97 707 | 147 860 |
| Övriga driftkostnader | 15 275 | 18 743 |
| Planerat underhåll | 25 000 | 779 900 |
| | 1 482 364 | 2 317 614 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 3 509 | 0 |
| Hyror och arrenden | 0 | 3 188 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 2 092 | 7 367 |
| Administrationskostnader | 34 744 | 20 361 |
| Extern revision | 21 875 | 23 430 |
| Konsultkostnader | 974 | 0 |
| Medlemsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| | 68 356 | 59 380 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 97 000 | 94 601 |
| Övriga arvoden | 0 | 2 017 |
| Sociala avgifter | 24 676 | 20 302 |
| | 121 676 | 116 920 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 194 | 0 |
| Ränteintäkter skattekonto | 34 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 96 | 13 497 |
| | 324 | 13 497 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 62 758 | 53 989 |
| Övriga räntekostnader | -23 138 | 72 615 |
| | 39 620 | 126 604 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|------------|----------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 33 088 691 | 26 573 933 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 2 977 694 | 2 977 694 | | | |
| Årets investeringar | 0 | 6 514 758 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 066 385 | 36 066 385 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar | -5 318 733 | -4 857 978 | | | |
| Årets avskrivningar | -460 754 | -460 755 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 779 487 | -5 318 733 | | | |
| Utgående redovisat värde | 30 286 898 | 30 747 652 | | | |
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 62 340 000 | 52 322 000 | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 | | | |
| Taxeringsvärde mark | 86 659 000 | 69 565 000 | | | |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 | | | |
| Summa taxeringsvärde | 148 999 000 | 121 887 000 | | | |
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 32 161 | 23 985 | | | |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service | 0 | 210 204 | | | |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 903 110 | 171 152 | | | |
| | 935 271 | 405 341 | | | |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 27 538 | 83 650 | | | |
| | 27 538 | 83 650 | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 10 Kassa och bank | | | | | |
| SBAB | 2 778 675 | 2 760 253 | | | |
| Övriga bankkonton | 59 500 | 0 | | | |
| | 2 838 175 | 2 760 253 | | | |
| Not 11 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Swedbank | 2954414575 | 0,41% | 2023-02-24 | 14 500 000 | 0 |
| | | | | 14 500 000 | 0 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 14 500 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 0 |
| 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. | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 14 500 000 | 14 500 000 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 14 500 000 | 14 500 000 |
| | 14 500 000 | 14 500 000 |
| Not 13 Övriga skulder | | |
| Balkongfond | 60 895 | 86 901 |
| Inre fond | 45 699 | 45 699 |
| | 106 594 | 132 600 |
| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 5 450 | 4 898 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 218 918 | 174 970 |
| Övriga upplupna kostnader | 191 694 | 115 117 |
| | 416 062 | 294 985 |

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 8%

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Christina Johannesson

.....
Cicilia Söder

.....
Fredrik Johannesson

.....
Hans Malmberg

.....
Lars Aktervall

.....
Lotten Forsse

.....
Wenchin Wengun Wang

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Per Bryntesson

.....
Mazars AB
Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rudtorp 4
Org. nr 716419-4438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudtorp 4 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsred i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerheter huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rudtorp 4 för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Rudtorp 4 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande 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, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mazars AB

Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor

Per Bryntesson
Förtroendevald revisor

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.