



Årsredovisning 2023



Brf Råsundaslottet

Org nr 716421-1869

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Råsundaslottet, med säte i Solna, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Slottet 3 med adresserna Råstavägen 8 A och 8 B, Solparksvägen 1 och Vintervägen 30 i Solna, Stockholms län. Fastighetens byggår är 1911 och fastigheten förvärvades 2001-12-11. Fastigheten består av 46 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Fastighetens boyta uppgår till 3 962 kvm.

Fastigheten har 48 lägenheter och fördelas enligt följande:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20 st	16 st	8 st	4 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Som en tilläggförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Fastum är ekonomisk förvaltare. WIAB är fastighetsskötare. Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen.

Föreningens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 134 000 000 kr, varav markvärdet 77 000 000 kr och byggnadsvärdet 57 000 000 kr. Värdeår är 1929.

Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 16.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Cristina Landin Lundevall	Ordförande
Jacek Paszkowski	Ledamot
Peter Brambeck	Ledamot avgick 23/5
Jens Duvaldt	Ledamot
Björn Lindell	Ledamot
Anneli Larsson	Ledamot
Magnus Möllenhoff	Ledamot

Margareta Lindemark Larsson Suppleant

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden inklusive beslut per mail.

Revisor

Per Engzell Extern revisor Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Margareta Lindemark Larsson
Ingela Lundell

Medlemmar

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (67) medlemmar. Under året har 6 (4) överlåtelser och en upplåtelse genomförts.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Hissrenovering Råstavägen 8A.
Upplåtelse av hyresrätt som bostadsrätt.
Öppnande av Sparkonto hos SBAB med placerat kapital.
Avgiftshöjning 5% från 1 juli 2023.
Amortering av lån 5 miljoner.
Vattenskada som belastas föningen upptäcktes i slutet av året.
Principförändring att styrelsearvoden fr.o.m 2023 utbetalas efter varje styrelseår istället för efter varje kalenderår.

Väsentliga händelser genomförda åtgärder efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning 5% från 1 januari 2024.
Vattenskada åtgärdades i början av året.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 871	2 811	2 745	2 679	2 667
Resultat efter fin. poster (tkr)	-502	-606	-237	-339	-260
Kassalikviditet (%)	134	28	219	24	153
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	692	670	655	638	638
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 322	3 710	3 710	3 710	3 377
Belåningsgrad (%)	7	10	13	13	12
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	253	208	238	216
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 249	3 511	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	6	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	221	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	80	0	0	0

Bostadsrättsyta 3 838 kvm. Total bostadsyta 3 962 kvm.

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 824	7 638	1 969	-102	-606	56 724
Upplåtelse av bostadsrätt	1 144	7 216				8 360
Balkongfond			21			21
Disposition av föregående års resultat:			-331	-275	606	0
Årets resultat					-502	-502
Belopp vid årets utgång	48 968	14 854	1 659	-377	-502	64 602

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-376 234
årets förlust	-502 465
	-878 699

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	402 000
Nyttjande från fond för yttre underhåll	-147 244
i ny räkning överföres	-1 133 455
	-878 699

Upplysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 871 134	2 811 456
Övriga intäkter	3	382 497	342 776
		3 253 631	3 154 232
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	4	-342 791	-373 166
Reparationer	5	-463 558	-80 603
Periodiskt underhåll	6	-147 244	-732 939
Taxebundna kostnader	7	-1 301 623	-1 283 601
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	8	-253 869	-171 263
Styrelsearvoden	9	-179 072	-112 480
Avskrivningar		-896 445	-874 558
		-3 584 601	-3 628 610
Rörelseresultat		-330 970	-474 378
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 652	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 148	-131 276
		-171 495	-131 276
Resultat efter finansiella poster		-502 465	-605 654
Årets resultat	10	-502 465	-605 654

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	57 657 718	58 111 297
Fastighetsförbättringar	12	11 493 398	11 387 403
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	10 590	12 263
		69 161 706	69 510 963
Summa anläggningstillgångar		69 161 706	69 510 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 675
Övriga fordringar	14	812 810	210 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	177 181	148 968
		989 991	367 499
<i>Kassa och bank</i>		4 273 432	1 147 893
Summa omsättningstillgångar		5 263 423	1 515 392
SUMMA TILLGÅNGAR		74 425 129	71 026 355

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 968 396	47 824 098
Uppåtelseavgifter		14 853 217	7 637 515
Fond för yttre underhåll		1 658 770	1 969 165
		65 480 383	57 430 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-376 234	-101 519
Årets resultat		-502 465	-605 654
		-878 699	-707 173
Summa eget kapital		64 601 684	56 723 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 910 000	8 910 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		133 358	55 346
Aktuella skatteskulder		9 775	6 901
Övriga skulder		8 998	21 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	535 380	231 719
Förutbetalda avgifter och hyror		225 934	76 789
Summa kortfristiga skulder		3 913 445	5 392 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 425 129	71 026 355

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-502 465

-605 654

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

896 445

874 558

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

393 980

268 904

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 856

-34 101

Förändring av leverantörsskulder

78 012

-279 408

Förändring av kortfristiga skulder

442 683

-159 543

Kassaflöde från den löpande verksamheten

894 819

-204 148

Investeringsverksamheten

Balkongfond

20 544

0

Investeringar i hissar

-547 188

0

Upplåtelse av bostadsrätt

8 360 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

7 833 356

0

Finansieringsverksamheten

Förändring lån

-5 000 000

0

Årets kassaflöde

3 728 175

-204 148

Likvida medel och klientkonto vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 358 060

1 562 207

Likvida medel och klientkonto vid årets slut

5 086 235

1 358 059

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att få.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter	0,5-6,67% / 15-200 år
Maskiner och inventarier	10-20% / 5-10år

Skatter

Från och med 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. Nu inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	2 467 413	2 384 592
Hyror bostäder	215 946	297 840
Bredband	187 776	129 024
	2 871 135	2 811 456

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift/pant	0	9 644
Fakturerade kostnader	5 808	8 032
Övrig intäkt utdelning Brandkontoret	294 290	325 105
Öresutjämning	7	-5
Elprisstöd	66 084	0
Avgift andrahandsupplåtelse	16 308	0
	382 497	342 776

Not 4 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel grundavtal	59 648	57 772
Fastighetsskötsel extradeb	3 834	8 539
Skötsel gård	0	96 003
Städning, grundavtal	100 637	100 490
Städning extradeb	16 922	5 832
Snöröjning/sandning	86 777	67 468
Myndighetskrav	20 185	1 835
Serviceavtal och besiktning hiss (kredit)	23 770	-322
Serviceavtal övriga (takvärmeanl, låssystem, bevakning GSM styrning, jour)	17 451	20 184
Sotning (ej planerad)	2 337	5 613
Förbrukningsmaterial	3 798	4 969
Förbrukningsinventarier fastighet	2 006	4 783
Trivselåtgärder	5 426	0
	342 791	373 166

Not 5 Reparationer

	2023	2022
Reparation bostad	124 070	0
Reparation VVS	39 345	5 643
Reparation hiss	51 918	34 666
Reparation elinstallationer	0	7 150
Reparation lås	14 799	3 081
Reparation portar	27 805	8 849
Reparation byggnad	194 363	4 535
Reparation tak	0	332
Reparation vattenskada	0	5 162
Reparation värmeanläggning	11 258	9 309
Reparation ventilation	0	1 875
	463 558	80 602

Not 6 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll allmänt	38 650	477 500
Gemensamma utrymmen	0	12 499
Periodiskt underhåll portar	0	1 742
Underhåll VA	42 594	0
Elinstallationer	0	72 823
Underhåll värme	40 000	168 375
Underhåll dörrar	26 000	0
	147 244	732 939

Not 7 Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	212 616	306 908
Uppvärmning	602 662	517 529
Vattenkostnader	61 712	50 123
Sophämtning, grovsopor	76 104	93 725
Fastighetsförsäkring	72 432	68 674
Kommunikation	178 555	173 730
Fastighetsskatt	76 272	72 912
Självrisker	21 269	0
	1 301 622	1 283 601

Not 8 Administration, förvaltning och övriga kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial	6 064	5 661
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	55 391	60 013
Revisionsarvoden (extern revisor)	17 625	16 875
Juridiskt biträde	8 250	57 476
Pant/överlåtelse	6 039	3 605
Bankkostnader	4 765	7 503
Föreningsavgifter	6 367	5 860
Årsredovisning tryck/publicera	7 876	8 683
Övriga förvaltningskostnader	10 348	1 593
Övriga externa tjänster (brandskyddsansvarig)	13 872	3 994
Annonsering	11 980	0
Mäklrarvoden	91 960	0
Bredband och telefoni	12 462	0
Ek förvaltning extradeb.	869	0
	253 868	171 263

Not 9 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	146 130	95 176
Arbetsgivaravgifter	32 942	17 304
	179 072	112 480

Not 10 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Sparande" och indikerar om det skapas tillräckliga reserver för framtida underhåll samt visar om medlemmarna under året bidragit rimligt till att betala för årets slitage på byggnaden.

	2023	2022
Årets resultat	-502 465	-605 654
Justering för avskrivningar	896 445	874 558
Justering för periodiskt underhåll	147 244	732 939
Sparande	541 224	1 001 843

Bostadsytan är 3 962 kvm vilket ger ett sparande om 137 kr/kvm (fg år 253 kr/kvm).

Hur stort sparandet bör vara framgår av underhållsplanen och den visar att det bör ligga runt 297 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 049 412	40 049 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 049 412	40 049 412
Ingående avskrivningar	-6 484 528	-6 030 949
Årets avskrivningar	-453 579	-453 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 938 107	-6 484 528
Ingående anskaffningsvärde mark	24 546 413	24 546 413
Utgående värde mark	24 546 413	24 546 413
Utgående redovisat värde	57 657 718	58 111 297
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	77 000 000	77 000 000
	134 000 000	134 000 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 665 105	14 665 106
Inköp	547 188	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 212 293	14 665 106
Ingående avskrivningar	-3 277 703	-2 858 397
Årets avskrivningar	-441 193	-419 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 718 896	-3 277 703
Utgående redovisat värde	11 493 397	11 387 403

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 440	257 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 440	257 440
Ingående avskrivningar	-245 177	-243 504
Årets avskrivningar	-1 673	-1 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 850	-245 177
Utgående redovisat värde	10 590	12 263

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	7	689
Avräkningsfordran på Fastum	812 803	210 167
	812 810	210 856

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	72 278	86 046
Tele2	45 940	45 159
Bostadsrätterna	5 950	5 950
Övrigt	21 175	0
Ekonomisk förvaltning	17 888	11 813
Hiss	12 278	0
Upplupen intäkt	1 672	0
	177 181	148 968

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea			0	5 000 000
Nordea	1,05	2026-03-17	3 200 000	3 200 000
Nordea	0,93	2025-04-16	1 460 000	1 460 000
Nordea	0,78	2024-08-21	3 000 000	3 000 000
Nordea	1,00	2025-05-21	1 250 000	1 250 000
			8 910 000	13 910 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 000 000	5 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 000 000 kr

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	5 491	11 560
Upplupna arvoden	52 500	55 464
Upplupna sociala avgifter	16 400	17 426
Upplupen el	38 378	40 524
Upplupen städkostnad	8 563	12 250
Upplupen värme	92 578	86 818
Upplupna övrigakostnader	7 905	3 267
Upplupen vatten och avlopp	485	4 410
Upplupen reparationskostnad	313 081	0
	535 381	231 719

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 800 000	46 800 000
	46 800 000	46 800 000

Solna

Cristina Landin Lundevall
Ordförande

Jacek Paszkowski

Jens Duvaldt

Anneli Larsson

Björn Lindell

Magnus Möllenhoff

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råsundaslottet, org.nr 716421-1869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råsundaslottet för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 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. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Råsundaslottet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 överskott eller underskott. 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 tryggsamt 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor