



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörstrand 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Rörstrand 18	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1866 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 875 kvm. Byggnadernas totalyta är 1875 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Majing	Ordförande
Erik Larsson	Styrelseledamot
Eva Lena Styren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Kaijser Auktoriserad revisor johan.kaijser@lr-revision.se

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Ellevio har bytt alla elmätare - Gårdshus och Gatuhus
- 2021** ● Nya lås till alla allmänna utrymmen - Gatuhus och Gårdshus
- 2020** ● Terrassgolv trädäck - Gårdshuset
Termostaterna till elementen bytta - Gathuset
Ny portlås och låsanordning - Gathuset. Dörr till trapphuset
- 2019** ● Ommålning av yttertak - Gatuhuset
- 2017** ● Närvarostyrd belysning installerad vid cykelparkering, samt belysning/eluttag fixade -gården mellan gatuhus och gårdshus
- 2015** ● Omgjutning av terrasser/gårdsrenovering - Gårdshusets yttre två gårdar
- 2014** ● Fönsterrenovering gatuhus/gårdshus - Gatuhus och gårdshus
Vattenmätarkonsol utbytt - Huvudventil till fastigheten
- 2012** ● Omläggning av tak - Gårdshus, mellanhuset
Byte av yttertak - Gårdshus, delar av gatuhus
- 2008** ● Stambyte avlopp, kv/vv - Gatuhuset, lokal, källare alla hus
- 2005** ● Ommålning tak och fönster - gatu- och gårdshus
- 2003-2004** ● Renovering farstu, trapphus - gatu- och gårdshus
- 2000** ● Elstambyte - i gårdshuset
Rörstambyte - gårdshuset
- 1997** ● Nytt gårdsbjälklag - asfaltering och målning av gården
- 1996** ● Omputsning av fasad - gårdshuset 1996, gatuhuset mot gården samt fasader mot grannfastigheterna 1996
- 1990-2001** ● Nya balkonger - gatu- och gårdshus
- 1987** ● Omläggning av tak
- 1986** ● Nyinstallation hiss - i gatuhuset

Planerade underhåll

2024 ● Omläggning av markbeläggning innergård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 146 920	1 050 019	1 038 743	1 043 472
Resultat efter fin. poster	-304 623	-235 468	-217 664	-79 246
Soliditet (%)	35	38	39	41
Yttre fond	1 200 125	957 125	830 338	755 238
Taxeringsvärde	81 000 000	54 000 000	54 000 000	54 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	608	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 492	2 492	2 492	2 492
Skuldsättning per kvm totalyta	2 492	2 492	2 492	2 492
Sparande per kvm totalyta	-87	-22	10	111
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	26	15	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	161	163	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	25	28
Energikostnad per kvm totalyta	243	218	203	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,52	0,71	-	-
Räntekänslighet (%)	4,10	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -162 615 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi har en höjning på avgiften from 2024-01-01 på 10%, samt planerar en höjning ånyo ca den 1 juni 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 740 000	-	-	1 740 000
Upplåtelseavgifter	6 754 515	-	-	6 754 515
Fond, yttre underhåll	957 125	-	243 000	1 200 125
Balanserat resultat	-6 256 892	-235 468	-243 000	-6 735 360
Årets resultat	-235 468	235 468	-304 623	-304 623
Eget kapital	2 959 280	0	-304 623	2 654 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 492 360
Årets resultat	-304 623
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
Totalt	-7 039 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 039 983

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 146 920	1 050 019
Övriga rörelseintäkter	3	2 200	2 530
Summa rörelseintäkter		1 149 120	1 052 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-865 537	-950 837
Övriga externa kostnader	8	-380 922	-110 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 008	-194 706
Summa rörelsekostnader		-1 388 467	-1 256 441
RÖRELSERESULTAT		-239 347	-203 892
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 718	1 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70 994	-33 176
Summa finansiella poster		-65 276	-31 576
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-304 623	-235 468
ÅRETS RESULTAT		-304 623	-235 468

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	7 116 988	7 258 996
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 116 988	7 258 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 118 288	7 260 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 223	35 305
Övriga fordringar	13	506 892	557 060
Summa kortfristiga fordringar		541 115	592 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		541 115	592 365
SUMMA TILLGÅNGAR		7 659 403	7 852 661

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 494 515	8 494 515
Fond för yttre underhåll		1 200 125	957 125
Summa bundet eget kapital		9 694 640	9 451 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 735 360	-6 256 892
Årets resultat		-304 623	-235 468
Summa fritt eget kapital		-7 039 983	-6 492 360
SUMMA EGET KAPITAL		2 654 657	2 959 280
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 672 000	0
Summa långfristiga skulder		4 672 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	4 672 000
Leverantörsskulder		70 133	57 204
Skatteskulder		113 520	61 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	149 093	102 254
Summa kortfristiga skulder		332 746	4 893 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 659 403	7 852 661

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-239 347	-203 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	142 008	194 706
	-97 339	-9 186
Erhållen ränta	5 718	1 600
Erlagd ränta	-33 452	-33 176
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-125 073	-40 762
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 280	-16 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 823	-84 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-82 531	-141 045
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 252	0
Amortering av lån	-6 252	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-82 531	-141 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	538 553	679 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	456 023	538 553

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörstrand 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	738 888	671 698
Årsavgifter lokaler	372 072	338 252
Bredband	28 800	28 800
Dröjsmålsränta	66	0
Pantsättningsavgift	525	1 691
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	5 256	9 590
Öres- och kronutjämning	0	-12
Summa	1 146 920	1 050 019

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 200	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 530
Summa	2 200	2 530

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	15 816	1 586
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 507
Städning enligt avtal	23 523	22 306
Hissbesiktning	2 799	5 114
Brandskydd	46 154	0
Myndighetstillsyn	1 930	1 890
Gårdkostnader	0	8 244
Gemensamma utrymmen	999	0
Serviceavtal	9 147	16 085
Förbrukningsmaterial	1 598	0
Summa	101 966	58 732

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	49 182
Dörrar och lås/porttele	0	1 010
VVS	0	1 300
Värmeanläggning/undercentral	0	22 625
Hissar	3 230	13 742
Tak	0	32 688
Vattenskada	0	39 057
Skador/klotter/skadegörelse	0	28 367
Summa	3 230	187 971

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	45 908	48 024
Uppvärmning	335 012	301 527
Vatten	73 953	59 155
Sophämtning/renhållning	10 783	10 378
Summa	465 656	419 084

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 849	41 608
Kabel-TV	11 771	10 806
Bredband	30 408	30 408
Fastighetsskatt	204 657	202 228
Summa	294 685	285 050

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Inkassokostnader	7 008	0
Övriga förluster	17 500	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	0
Styrelseomkostnader	6 863	5 700
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	50 142	48 742
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	10 063	4 766
Konsultkostnader	260 295	22 290
Bostadsrätterna Sverige	4 240	4 240
OBS-konto	0	24 085
Summa	380 922	110 898

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	70 946	33 176
Dröjsmålsränta	48	0
Summa	70 994	33 176

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 572 266	11 572 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 572 266	11 572 266
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 313 270	-4 125 023
Årets avskrivning	-142 008	-188 247
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 455 278	-4 313 270
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 116 988	7 258 996
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 262 575</i>	<i>2 262 575</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 200 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	51 800 000	34 600 000
Summa	81 000 000	54 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 931	131 931
Utgående anskaffningsvärde	131 931	131 931
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-131 931	-125 472
Avskrivningar	0	-6 459
Utgående avskrivning	-131 931	-131 931
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 300	1 300
Summa	1 300	1 300

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 869	1 007
Klientmedel	0	168 902
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	17 500
Transaktionskonto	179 347	0
Borgo räntekonto	276 675	369 651
Summa	506 892	557 060

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	4,81 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-09-30	4,81 %	322 000	322 000
Handelsbanken	2025-10-30	4,73 %	2 850 000	2 850 000
Summa			4 672 000	4 672 000
Varav kortfristig del			0	4 672 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 672 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	44 378	6 836
Förutbet hyror/avgifter	104 715	95 418
Summa	149 093	102 254

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 383 000	5 383 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

From 2024-01-01 höjning av avgifterna med 10%. Behov av innergårdsrenovering 2024, vilket betyder upptagning av nya lån.

Underskrifter

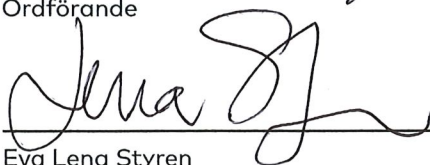
Stockholm 2024-05-01



Tomas Majing
Ordförande



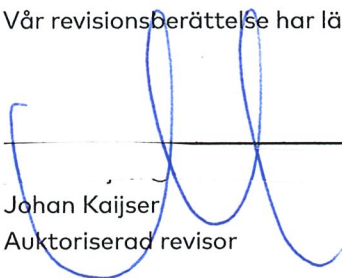
Erik Larsson
Styrelseledamot



Eva Lena Styren
Styrelseledamot

Stockholm 2024-05-02

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rörstrand 18
Org.nr. 716411-7009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rörstrand 18 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med 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. 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 Brf Rörstrand 18 för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2024


Johan Kaijser
Auktoriserad revisor