

Årsredovisning
för
BRF Rådmannen
788000-1842

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning om fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen ett budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen har ingen underhållsplan i dagsläget, ambitionen är att upprätta en sådan under 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Hans Hyttsten	Ordförande
Peter Skoglund	
Mats Lindberg	
Steve Karlsson	
Göran Gustavsson	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2026
2026
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Marie Fahlén

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter eller av styrelsen två utsedda.

Ordinarie revisorer

Andreas Lundin

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Valberedning valdes inte och har inte kunnat tillsättas under året.

Valda t.o.m. årsstämman



Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Rådmannen 7. På fastigheten finns 1 byggnad. Byggnaden är uppförd 1970.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Bostadsrätts- och hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 400 kvm varav 2 010 kvm utgör boyta och 390 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
6	1 rok
12	2 rok
7	3 rok
5	4 rok

Gemensamhetsutrymmen

Relax

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetscompetens
Ekoni Redovisning AB

Årets investeringar och underhåll

Återställning och renovering av 3 lägenheter efter omfattande vattenskada.

Spolning av avloppstammar

Installation av porttelefoni.

Planerade investeringar och underhåll

Renovering av Relax.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och medlemsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 38

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid årets slut: 38

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 5%

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

a

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 693	1 608	1 577	1 562
Resultat efter finansiella poster	5	127	206	156
Balansomslutning	5 804	6 109	6 013	6 014
Soliditet (%)	22	21	19	16
Kassalikviditet (%)	22	32	32	32
Taxeringsvärde, tkr	12 719	12 719	12 719	9 561
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	766	722	708	707
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 703	1 799	1 896	1 992
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 033	2 148	2 264	2 379
Sparande per kvm (kr/kvm)	64	114	145	125
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	239	229	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	83	90	91

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	434 016	169 638	539 826	126 639	1 270 119
Disposition av föregående års resultat:		38 157	88 482	-126 639	0
Årets resultat				5 199	5 199
Belopp vid årets utgång	434 016	207 795	628 308	5 199	1 275 318

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	628 309
årets vinst	5 199
	633 508

disponeras så att till yttre repfond överföres	38 157
i ny räkning överföres	595 351
	633 508

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

2

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	1 692 956	1 608 392
Övriga intäkter	3	329 088	147 443
		2 022 044	1 755 834
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-559 853	-261 631
Driftkostnader	5	-1 008 741	-957 722
Övriga kostnader	5	-92 606	-85 894
Personalkostnader	6	-71 517	-75 398
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-149 248	-147 412
		-1 881 965	-1 528 057
Rörelseresultat		140 079	227 777
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 299	10 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-136 179	-111 641
		-134 880	-101 147
Resultat efter finansiella poster		5 199	126 630
Resultat före skatt		5 199	126 630
Årets resultat		5 199	126 630

a

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

5 382 177

5 456 385

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

0

0

5 382 177

5 456 385

Summa anläggningstillgångar

5 382 177

5 456 385

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

243

0

Övriga fordringar

233

8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

33 064

159 863

33 540

159 871

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

12

149 075

89 075

Kassa och bank

238 963

403 722

Summa omsättningstillgångar

421 578

652 668

SUMMA TILLGÅNGAR

5 803 755

6 109 053

R

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

434 016

434 016

Fond för yttre underhåll

207 795

169 638

641 811

603 654

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

628 309

539 835

Årets resultat

5 199

126 630

633 508

666 465

Summa eget kapital

1 275 319

1 270 119

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

2 623 480

2 822 064

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 463 562

1 496 318

Leverantörsskulder

144 321

204 348

Övriga skulder

39 977

55 683

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

257 096

260 521

Summa kortfristiga skulder

1 904 956

2 016 870

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 803 755

6 109 053

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 199	126 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	149 248	147 412
Betald skatt	-12 050	11 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	142 397	285 524
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-243	0
Förändring av kortfristiga fordringar	126 799	-150 205
Förändring av leverantörsskulder	-60 027	180 117
Förändring av kortfristiga skulder	-40 062	-32 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 864	283 251
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-75 040	-181 124
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-198 584	-187 340
Årets kassaflöde	-104 760	-85 213
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	492 797	578 010
Likvida medel vid årets slut	388 037	492 797

R

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund och innerväggar	100 år
Värme	50 år
Santet	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Ventilation	25-50 år
Dörrar	50 år
Restpost	50 år
Miljöbod	25 år
Tvättstuga	30 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

a

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 166 200	6 166 200
	6 166 200	6 166 200

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 527 211	1 450 973
Hyror garage	84 050	91 836
Hyror P-Platser	28 250	27 000
Hyror lokaler	40 512	38 583
Tv/internet	12 933	0
	1 692 956	1 608 392
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	2 865	5 250
Pantsättningsavgift	556	1 542
Övriga intäkter	3 200	3 000
Försäkringsersättningar	322 467	137 651
	329 088	147 443

al

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparationer och underhåll	559 558	261 631
Reparation garage/p-platser	295	0
	559 853	261 631

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	83 058	74 856
Inre skötsel/städ	53 004	50 605
Snö- och halkbekämpning	51 014	64 896
Utemiljö	14 182	13 498
	201 258	203 855

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	148 615	154 703
Uppvärmning	327 433	308 256
Vatten	132 380	111 074
Soppantering och återvinning	63 554	65 420
	671 982	639 453

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	43 821	35 371
Kabel Tv och Internet	51 298	38 660
	95 119	74 031

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	40 383	40 383
	40 383	40 383

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode	15 406	17 875
Ekonomisk förvaltning	53 475	47 275
Övriga externa kostnader	23 725	20 744
	92 606	85 894

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	59 600	59 600
	59 600	59 600
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 917	15 798
	11 917	15 798
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	71 517	75 398

a

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivning byggnad	149 248	147 412
	149 248	147 412

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	135 810	111 641
Övriga räntekostnader	369	0
	136 179	111 641

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 762 080	7 600 956
Inköp	0	181 124
Försäljningar/utrangeringar	0	-20 000
Mark	479 332	479 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 241 412	8 241 412
Ingående avskrivningar	-2 785 027	-2 657 615
Försäljningar/utrangeringar	0	20 000
Årets avskrivningar	-149 248	-147 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 934 275	-2 785 027
Utgående redovisat värde	5 307 137	5 456 385
Taxeringsvärden bostäder	12 401 000	12 401 000
Taxeringsvärden lokaler	318 000	318 000
	12 719 000	12 719 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	75 040	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 040	0
Utgående redovisat värde	75 040	0

a

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda tv-avgifter	20 832	10 156
Trygg Hansa	7 112	6 936
Bostadsrätterna	5 120	5 120
Trygg Hansa	0	137 651
	33 064	159 863

Not 12 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	862,9913	147 442	147 442	161 604
Länsförsäkringar		1 633	1 633	
		149 075	149 075	161 604

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 164028	3,9	2025-03-03	1 264 978	1 308 978
Stadshypotek 156991	1,83	2025-03-30	55 244	99 244
Stadshypotek 162245	4,51	2026-09-01	648 550	688 550
Stadshypotek 157993	1,63	2028-09-30	2 118 270	2 221 610
			4 087 042	4 318 382
Kortfristig del av långfristig skuld			1 463 562	1 496 318

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 095 098 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 743	11 437
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 582	130 277
Förutbetalda hyresinkomster	139 771	118 807
	257 096	260 521

a

Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 24 mars 2025

Hans Hyttsten
Ordförande

Mats Lindberg

Peter Skoglund

Steve Karlsson

Göran Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2025

Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rådmannen

Org.nr 788000-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådmannen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rådmannen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 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.

Härnösand den 24 mars 2025



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor