

Årsredovisning för  
**BRF Råkan 1**  
769608-1244

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råkan 1, 769608-1244, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsrättsförening, och innehar marken med äganderätt. Föreningen innehar ej någon del i en samfällighet.

*Styrelsen har under året haft följande sammansättning:*

Ordförande	Jimmy Nilsson - Avgick Juni 2023
Ordförande	Emiljano Papuciu - Med start juni 2023
Ledamot	Roland Andersson
Ledamot	Emiljano Papuciu
Ledamot	Madelene Lundqvist
Ledamot + kassör	Sofia Johansson
Suppleant	Mikaela Erixon
Revisor	Karin Hammarberg

*Föreningens lägenheter och lokaler är fördelade enligt följande:*

49 st Bostadsrättslägenheter	2 247 kvm
3 st Hyresrättslägenheter	117 kvm
7 st Lokaler	600 kvm

Under det gångna året har vår bostadsrättsförening tagit ett strategiskt beslut att temporärt pausa investeringar. Detta beslut grundar sig på ökade kostnader till följd av inflation och räntehöjningar. För att stabilisera och säkra föreningens ekonomi har vi istället genomfört åtgärder som att höja bostadsrättsavgifterna med 30% samt påbörjat att amortera.

Dessa åtgärder har varit nödvändiga för att säkerställa en sund ekonomisk grund för vår förening. Genom att temporärt avstå från nya investeringar och istället fokusera på att stärka vår ekonomiska position, förbereder vi oss för framtida utmaningar och möjligheter. Vi är övertygade om att dessa åtgärder kommer att bidra till en långsiktig stabilitet och hållbarhet för vår bostadsrättsförening.

#### Årsmöte:

Årsmötet hölls den 14/6-2023 i föreningslokalen på Gökvägen 3. Utöver styrelsen så var deltagandet i vanlig ordning svalt.

#### Protokollförda sammanträden:

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden (2023-01 till 2023-12) samt årsmötet.

#### BoAppa

Används nu av 46 av 49 lägenheter.

#### Uthyrda lokaler

Många av våra lokaler har varit uthyrda under året, men vi har haft lokaler som stått tomma under perioder.

### Reparationer/underhåll

Ingen större reparationen eller underhåll har genomförts under 2023  
Föreningen har ej upprättat en underhållsplan.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Ekonomisk förvaltare har varit Vind Redovisning AB.

### Fastighetsskötsel

BL Entreprenad. sköter gräsklippning och snöskottning  
AJ Städ AB sköter vår trappstädning.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under 2023 har 6 lägenheter överlåtits

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	2 483 605	2 390 373	2 301 692	2 182 356
Resultat efter finansiella poster	-834 335	-76 342	-82 453	-887 792
Soliditet %	36	38	38	38
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	825	-	-	-
Skuldsättning per kvm	5 779	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	7 623	-	-	-
Sparande per kvm	-84	-	-	-
Räntekänslighet	9	-	-	-
Energikostnad per kvm	255	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	74	-	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

### Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen ett underskott som beror på kraftigt ökade räntekostnader. För att säkerställa framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden har styrelsen sänkt sina arvoden och beslutat om att höja avgiften med 30% från 2024-01-01.

### Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	11 235 000	170 184	679 385	-1 268 509
Avskrivning på uppskrivningsfond		-3 272		3 272
Rättelse uppskrivningsfond				6 544
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Fond för yttre underhåll, avsättning			118 707	-118 707
Årets resultat				-834 335
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 235 000</b>	<b>166 912</b>	<b>798 092</b>	<b>-2 211 735</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 211 735, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	118 707
Balanseras i ny räkning	-2 330 442
<b>Summa</b>	<b>-2 211 735</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	3	2 483 605	2 390 373
Övriga rörelseintäkter	4	11 577	22 123
		<u>2 495 182</u>	<u>2 412 496</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-1 761 245	-1 395 640
Övriga externa kostnader	6	-99 349	-115 902
Personalkostnader	7	-178 356	-215 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 707	-577 154
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-128 475</u>	<u>108 390</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-705 861	-184 732
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-834 335</u>	<u>-76 342</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-834 335</u>	<u>-76 342</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-834 335</b></u>	<u><b>-76 342</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	26 079 689	26 395 528
Inventarier, verktyg och installationer	11	289 244	314 804
		<u>26 368 933</u>	<u>26 710 332</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 368 933</u>	<u>26 710 332</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		87 750	1 397
Övriga fordringar		22 594	19 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	39 085
		<u>110 344</u>	<u>60 058</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 205 154	2 010 745
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 315 498</u>	<u>2 070 803</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 684 431</u>	<u>28 781 135</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 235 000	11 235 000
Uppskrivningsfond	10	166 912	170 184
Fond för yttre underhåll		798 092	679 385
		<u>12 200 004</u>	<u>12 084 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 377 400	-1 192 167
Årets resultat		-834 335	-76 342
		<u>-2 211 735</u>	<u>-1 268 509</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 988 269</u>	<u>10 816 060</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 829 497	13 354 497
		<u>12 829 497</u>	<u>13 354 497</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		4 300 000	4 000 000
Leverantörsskulder		97 558	261 104
Skatteskulder		55 103	30 029
Övriga kortfristiga skulder		-	79 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		414 004	239 690
		<u>4 866 665</u>	<u>4 610 578</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 684 431</u>	<u>28 781 135</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-834 335	-76 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		584 707	577 154
		<u>-249 628</u>	<u>500 812</u>
Betald inkomstskatt		25 074	23 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-224 554</b>	<b>524 769</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-50 286	23 777
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-68 987	188 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-343 827</b>	<b>736 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-302 285	-445 631
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		65 521	96 525
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-236 764</b>	<b>-349 106</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-225 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-225 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-805 591</b>	<b>387 556</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 010 745</b>	<b>1 623 189</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 205 154</b>	<b>2 010 745</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

##### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

##### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5
Avfallsbehållare	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 30-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt mm 40 år

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	123 116	130 070
Hysesintäkter lokaler	368 924	382 770
Hysesintäkter garage- och p-platser	112 199	87 926
Hysesintäkter övriga objekt	6 000	6 000
Årsavgifter bostäder	1 853 266	1 761 056
EI	2 417	-
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	10 979	12 249
Avgift andrahandsuthyrning	6 704	10 302
<b>Summa</b>	<b>2 483 605</b>	<b>2 390 373</b>

I årsavgiften för bostäder ingår värme och vatten.

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter och ersättningar	11 577	9 284
Försäkringsersättningar		12 839
<b>Summa</b>	<b>11 577</b>	<b>22 123</b>

### Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnader	74 814	65 918
Fjärrvärme	293 317	329 392
Vatten och avlopp	337 688	293 531
Reparationer och underhåll	422 913	259 185
Trappstädning	77 550	83 345
Sophämtning	79 293	74 463
Gräsklippning	49 815	16 467
Snöröjning	183 035	75 376
Digital TV	23 921	17 016
Övriga fastighetskostnader		3 225
Fastighetsförsäkring	104 021	66 744
Fastighetsskatt	114 878	110 978
<b>Summa</b>	<b>1 761 245</b>	<b>1 395 640</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier/-material	14 028	21 700
Revisionsarvode	-2 525	8 019
Förvaltningsarvode	72 388	63 091
Konsultkostnader		9 536
Bankkostnader	1 466	3 287
Föreningsavgifter	13 192	6 722
Övriga externa kostnader	800	3 547
<b>Summa</b>	<b>99 349</b>	<b>115 902</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	133 500	152 000
Sociala kostnader	38 336	45 289
Övriga ersättningar	6 520	18 121
<b>Summa</b>	<b>178 356</b>	<b>215 410</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	705 861	184 732
<b>Summa</b>	<b>705 861</b>	<b>184 732</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	30 728 068	30 560 897
-Nyanskaffningar	302 285	284 171
-Avyttringar och utrangeringar	-145 600	-117 000
Vid årets slut	30 884 753	30 728 068
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 502 724	-3 971 605
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	80 080	20 475
-Rättelse uppskrivningsfond	6 544	
-Årets avskrivning	-555 875	-551 594
-Rättelse uppskrivningsfond	-4 971 975	-4 502 724
-Ingående uppskrivningar	170 184	173 456
-Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 272	-3 272
-Utgående ackumulerade avskrivningar	166 912	170 184
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 079 690</b>	<b>26 395 528</b>
<b>Varav mark</b>	<b>2 516 210</b>	<b>2 516 210</b>

## Not 10 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
-		
Redovisat värde vid årets början	170 184	173 456
Årets avskrivning på uppskrivningsfond	-3 272	-3 272
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>166 912</b>	<b>170 184</b>
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett	25 912 777	26 225 344

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	349 779	188 319
-Nyanskaffningar		161 460
-Avyttringar och utrangeringar		-
	<u>349 779</u>	<u>349 779</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-34 975	-9 415
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-25 560	-25 560
	<u>-60 535</u>	<u>-34 975</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>289 244</b>	<b>314 804</b>

### Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	4 300 000	4 000 000
Skulder som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	12 829 497	13 354 497
	<u>17 129 497</u>	<u>17 354 497</u>

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 754 000	17 754 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 754 000</b>	<b>17 754 000</b>

## Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

### *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*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

### *Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder / totala kvm

### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.*

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

### *Sparande per kvm*

Justerat resultat / totala kvm

### *Räntekänslighet*

Räntebärande skulder / årsavgifter

### *Energikostnad per kvm*

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / total rörelseintäkt


## Underskrifter

Norrtälje 2024- 05-15


  
Emiljano Papuciu  
Styrelseordförande

  
Roland Andersson

  
Madelene Lundqvist

  
Sofia Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 05-28

  
Karin Hammarberg  
Auktoriserd revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Råkan 1

Org.nr 769608-1244

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Råkan 1 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt 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. 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 Råkan 1 för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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 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.

#### **Revisorers 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 försummelse 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.

Norrtälje 2025-05-28



---

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor