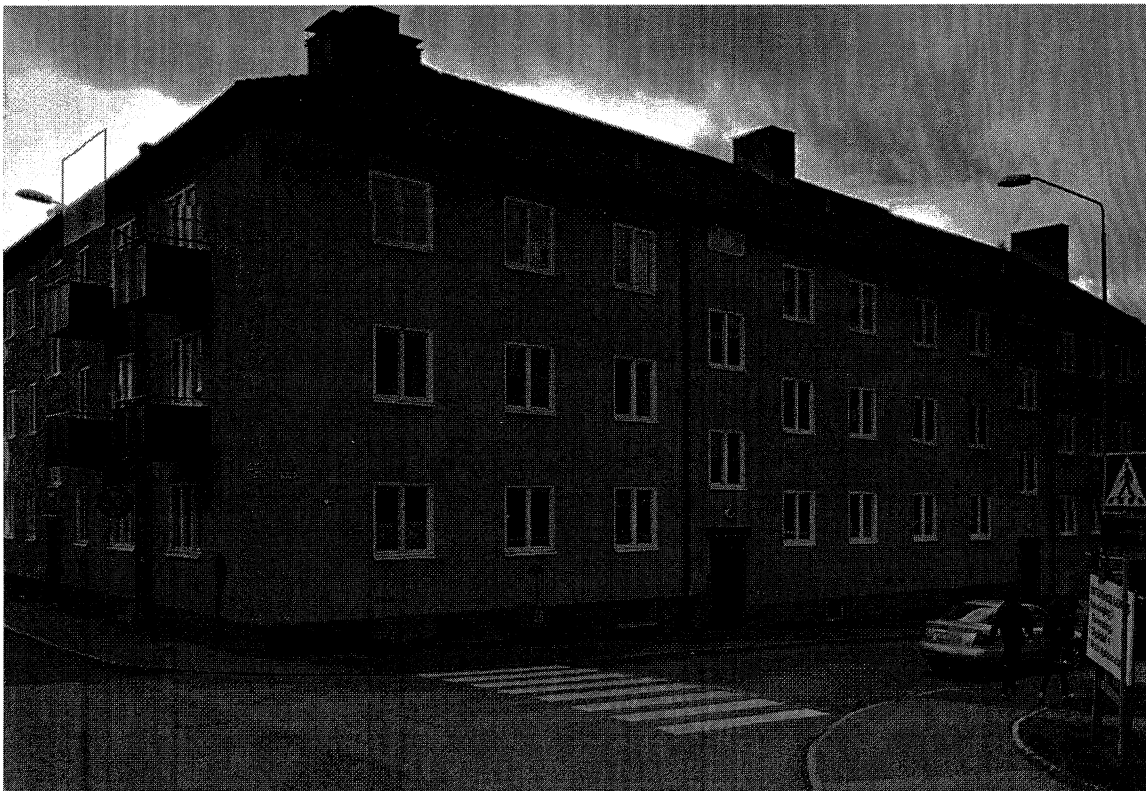


Årsredovisning

Brf Rådmannen

Org nr 793200-1477

Styrelsen för Brf Rådmannen
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Rådmannen
Kyrkgaran 18 och Fältjägargränd 16

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att anskaffa och förvalta hus i Östersunds kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämn bostadsrätt.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Rådmannen 2 i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Kyrkgatan 18 och Fältjägargränd 16. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 27 lägenheter.

Nybyggnadsår	1946
Värdeår	1946

Lägenheter

Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 756 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 41,25 kvm

6 st. 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 55 kvm

9 st. 3rum och kök med en genomsnittlig yta av 67,3 kvm

6 st. 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 95,5 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Jämtlands länsförsäkringsbolag. Föreningen har också avtal med Anticimex angående skadedjursbekämpning

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;	
Byggnad	12 800 000
Mark	<u>4 170 000</u>
	16 970 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en upprättad underhållsplan och utgår från den i sin långsiktiga planering

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
<i>Fjärrvärmecentral</i>	<i>2021</i>	<i>159 tkr</i>
<i>Torktumlare</i>	<i>2021</i>	<i>62 tkr</i>
<i>Portlås/Postbox</i>	<i>2018</i>	<i>39 tkr</i>
<i>Nya avloppsstammar</i>	<i>2017</i>	<i>2 300 tkr</i>
<i>Ny tvättmaskin</i>	<i>2017</i>	<i>44 tkr</i>
<i>Byte av reglerventiler och termostater, samt ny cirkulationspump</i>	<i>2016</i>	<i>105 tkr</i>
<i>Byte ventiler för kall o varmvatten samt cirk..pump</i>	<i>2016</i>	<i>95 tkr</i>
<i>Byte regleringsutrustning värme</i>	<i>2015</i>	<i>20 tkr</i>
<i>Byte låssystem</i>	<i>2015</i>	<i>108 tkr</i>
<i>Entrepartier, portar, elslutbleck</i>	<i>2015</i>	<i>245 tkr</i>
<i>Byte avfuktare torkrum</i>	<i>2014</i>	<i>38 tkr</i>
<i>Gemensam elmätning</i>	<i>2012</i>	<i>82 tkr</i>
<i>Torktumlare</i>	<i>2011</i>	<i>75 tkr</i>

Framtida underhåll

Byte källarfönster	2023
Målning fasad, balkonger, betong- plattor	2024-26

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Årlig avsättning baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-22 hos länsstyrelsen och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 38 medlemmar fördelade på 27 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 haft följande sammansättning

Anette Boson	Ledamot, ordf.
Tomas Nilsson	Ledamot
Pia Modin Arbman	Ledamot
Anna Gisseldahl	Ledamot
Elisabeth Rajala Heggenes	Ledamot

Revisorer

Torbjörn Nordin Grant Thornton

Valberedning

Per H Starlander

Lars Alnesjö

Vice värd

Ingen vicevärd utsedd hanteras i styrelsen

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 11 protokollförda möten under 2022 samt ett konstituerande möte.

Årets överlåtelse

Under året har tre överlåtelse skett.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Årets händelser

- Både vårstäddag och höststäddag har genomförts under 2022.
- Sanerat soprummet med hjälp av Anticimex.
- Problemet med stuprör på Kyrkgatan är åtgärdat.

- Övernattningslägenheten har fräschats upp med bland annat en ny bäddsoffa

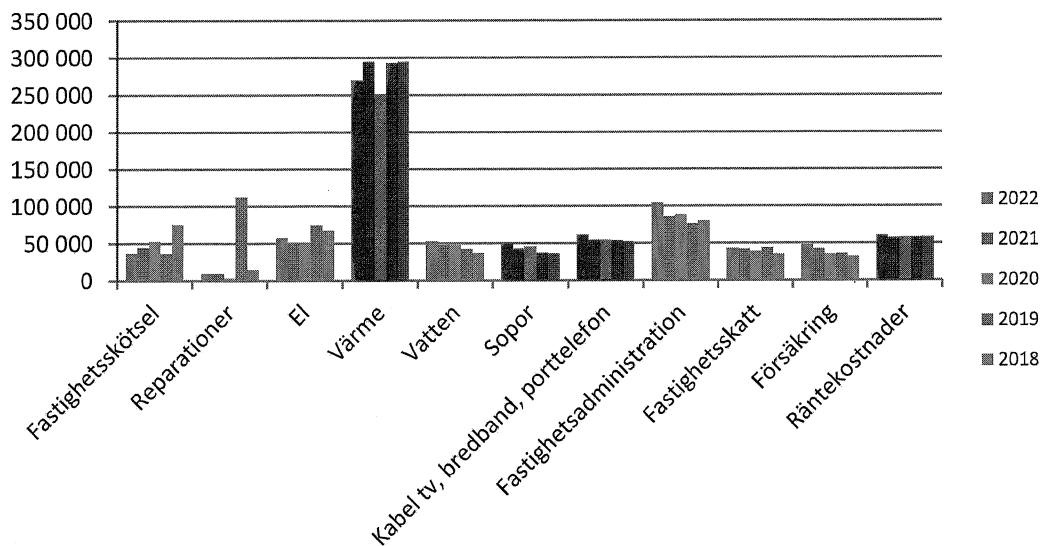
Framtida åtgärder

Byte av källarfönster 2023

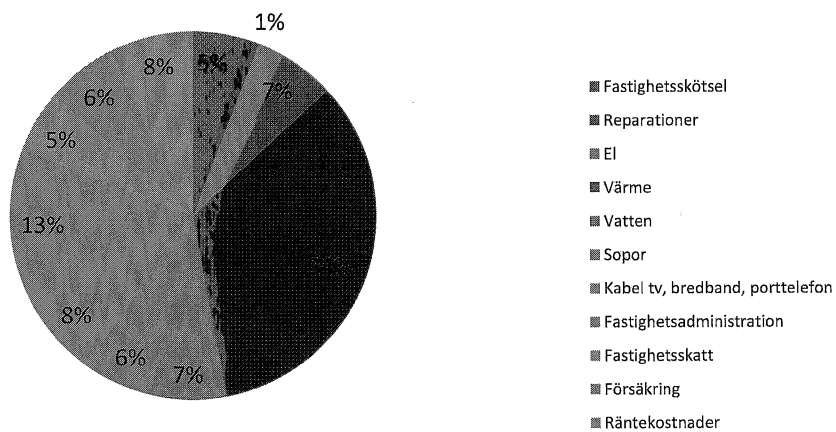
Föreningens ekonomi

Föreningen visar i år ett positivt resultat på 114 tkr. Årets likvidflöde är 365 tkr, då har även amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet beaktats. Föreningens enskilt största kostnadspost 2022 är värmekostnaden och den har minskat med cirka 25 tkr jämfört med föregående år.

Kostnadsutveckling



Kostnadsfördelning 2022



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 350	0	853 554	93 202	72 755	1 053 861
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning				72 755	-72 755	0
Årets resultat					114 013	114 013
Belopp vid årets utgång	34 350	0	953 554	65 957	114 013	1 167 874

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1 097	1 108	1 091	1 096	1 079
Resultat efter finansiella poster, Kkr	114	73	181	32	74
Soliditet, %	20,88%	19,00%	17,92%	14,97%	14,39%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	594	588	577	577
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 415	2 441	2 467	2 492	2 518
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20	20	20	20	20
Värmekostnad per uthyrd kvm	154	168	143	167	168
Vattenkostnad per uthyrd kvm	30	28	27	24	21
Elkostnad per uthyrd kvm	33	28	28	43	39
Räntekostnader i förhållande till intäkterna	5,51%	5,22%	5,29%	5,28%	5,42%
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,42%	1,34%	1,34%	1,32%	1,32%
Fastighetens belåningsgrad, % **	110,97%	108,03%	105,30%	102,76%	100,38%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	65 957
Årets resultat	114 013
	<hr/>
	179 970
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
I ny räkning överföres	79 970
	<hr/>
	179 970

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	1 097 673	1 108 788
Summa rörelseintäkter		1 097 673	1 108 788
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-627 294	-689 836
Övriga externa kostnader	3	-91 708	-80 175
Personalkostnader	4	-31 569	-31 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-179 248	-174 217
Summa rörelsekostnader		-929 819	-975 797
Rörelseresultat		167 854	132 991
Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	-2 390
Finansiella intäkter och kostnader			
Realisationsresultat		3 667	0
Ränteintäkter		2 963	0
Räntekostnader fastighetslån		-60 471	-57 846
Resultat efter finansiella poster		114 013	72 755
ÅRETS RESULTAT		114 013	72 755

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	3 821 894	3 967 516
Inventarier	7	246 813	268 818
		<u>4 068 707</u>	<u>4 236 334</u>
Summa anläggningstillgångar		4 068 707	4 236 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 110	63 495
		<u>65 110</u>	<u>63 495</u>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering		0	150 430
		<u>0</u>	<u>150 430</u>
Kassa och bank		1 463 479	1 098 705
Summa omsättningstillgångar		1 528 589	1 312 630
SUMMA TILLGÅNGAR		5 597 296	5 548 964

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 350	34 350
Yttre reparationsfond		953 554	853 554
		987 904	887 904
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		65 958	93 202
Årets resultat		114 013	72 755
		179 971	165 957
Summa eget kapital		1 167 875	1 053 861
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	4 196 250	4 241 250
		4 196 250	4 241 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 000	45 000
Leverantörsskulder		61 654	98 282
Skatteskulder		3 853	2 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	122 664	108 336
		233 171	253 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 597 296	5 548 964

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 854	132 991
Åreföring gjorda avskrivningar	179 248	174 217
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	347 102	307 208
Erhållen ränta	2 963	0
Erlagd ränta	-56 804	-57 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 261	249 362
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-1 614	-10 966
Kortfristiga skulder - förändring	-20 682	44 803
Kassaflöde från rörelseresultat	-22 296	33 837
Investeringsverksamheten		
Inköp anläggningstillgång	-11 621	-221 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 621	-221 370
Finansieringsverksamheten		
Försäljning kortfristig placering	150 430	0
Amortering av skuld	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105 430	-45 000
Årets kassaflöde	364 774	16 829
Likvida medel vid årets början	1 098 705	1 081 877
Likvida medel vid årets slut	1 463 479	1 098 706

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år	2%
Inventarier	10-20 år	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2012 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 519 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalts enligt not 4.

Spec till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 048 909	1 043 206
Eldebitering	41 371	56 842
Pant och överlåtelseavgifter	6 739	8 089
Övriga intäkter	654	651
Summa	1 097 673	1 108 788
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-2 948	-1 474
Städning o entrémattor	-21 792	-21 254
Material	-1 739	-1 339
Bevakning o Besiktningkostnader	-6 300	-8 078
Övriga externa kostnader	-4 235	-12 790
Summa	-37 014	-44 935
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-9 451	-9 851
Reparation utvändigt	-394	0
Summa	-9 845	-9 851
<u>Underhåll</u>		
Underhåll gemensamma ytor	0	-62 375
Summa	0	-62 375
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-57 512	-49 311
Värme	-269 997	-294 972
Vatten o avlopp	-53 320	-48 349
Sophämtning	-48 961	-43 017
Kabel tv, bredband, porttelefon	-61 434	-54 953
Summa	-491 224	-490 602
<u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsförsäkring o Anticimex	-48 198	-42 680
Fastighetsavgift bosatäder	-41 013	-39 393
Summa	-89 211	-82 073
Summa driftkostnader	-627 294	-689 836

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-40 152	-38 124
Bankkostnader	-3 831	-4 086
Medlemsavgifter	-7 627	-800
Konsultarvoden	-3 494	0
Revisionskostnader	-15 313	-15 000
Års och styrelsemöten	-1 335	-3 077
Serviceavgifter	-800	-7 527
Övriga administrationskostnader	-19 156	-11 561
Summa	-91 708	-80 175
Not 4 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-26 000	-26 000
Sociala avgifter	-5 569	-5 569
Summa	-31 569	-31 569
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-145 622	-145 622
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-15 692	-15 152
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-17 934	-13 443
Summa	-179 248	-174 217
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 581 100	4 581 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 581 100	4 581 100
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 626 484	-1 480 862
Årets avskrivningar enligt plan	-145 622	-145 622
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 772 106	-1 626 484
Utgående redovisat värde	2 808 994	2 954 616
Mark	1 012 900	1 012 900
Utgående bokfört värde	3 821 894	3 967 516
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 800 000	11 400 000
Mark	4 170 000	4 390 000
Summa	16 970 000	15 790 000
varav bostäder	16 970 000	15 790 000
Summa	16 970 000	15 790 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	455 913	309 543
Årets inköp	11 621	221 370
Försäljningar/utrangeringar	0	-75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 534	455 913
Ingående avskrivningar enligt plan	-187 095	-231 110
Försäljningar/utrangeringar	0	72 610
Årets avskrivningar enligt plan	-33 626	-28 595
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-220 721	-187 095
Utgående redovisat värde	246 813	268 818

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	27 014	34 904
Förutbetald kabel-tv /Bredband /Tv	17 177	12 502
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	20 919	16 089
Summa	65 110	63 495

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	3,97%	2027-01-30	2 120 625	2 143 125
Stadshypotek	1,65%	2027-01-30	2 120 625	2 143 125
Kortfristig del			-45 000	-45 000
Summa			4 196 250	4 241 250
Nästa års beräknade amortering			45 000	45 000
Amortering år 2-5			180 000	180 000
Amortering efter år 5			4 016 250	4 061 250
Summa skuld			4 241 250	4 286 250

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	116 983	106 193
Upplupen ränta	5 037	2 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	644	0
Summa	122 664	108 336

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000
Summa	4 500 000	4 500 000

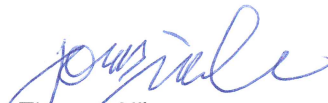
Östersund ²⁹/₁₄ 2023


Anette Boson
Styrelseordförande

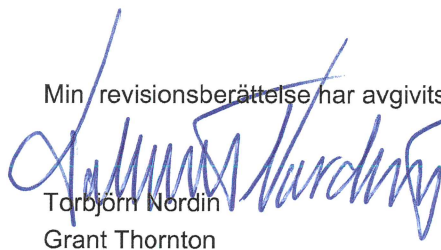

Pia Modin Arbman


Anna Gisseldahl


Elisabeth Rajala Heggenes


Thomas Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den ²/₅ 2023


Torbjörn Nordin
Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rådmannen
Org.nr. 793200-1477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådmannen för år 2022.

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 2022 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.

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 avveckla 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 Rådmannen för år 2022 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 revisionsssed 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 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.

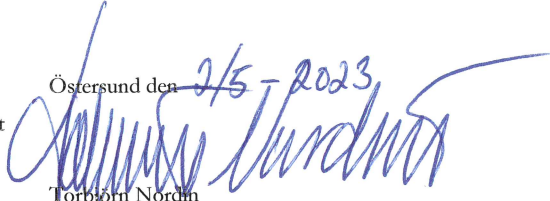
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Östersund den 2/5 - 2023



Torbjörn Nordh

Auktoriserad revisor