



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rådhuset 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gotland.

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

#### Styrelsen

Toni Lahdo	Ordförande
Iiris Kärki	Ledamot
Ann Birgitta Maria Söderberg	Ledamot

Henrik Lindersson	Suppleant
Joakim Staffan Ulfvebrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	Borevision
-----------------	------------------	------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rådhuset 6	2016	Gotland

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1200 och består av 1 flerbostadshus.

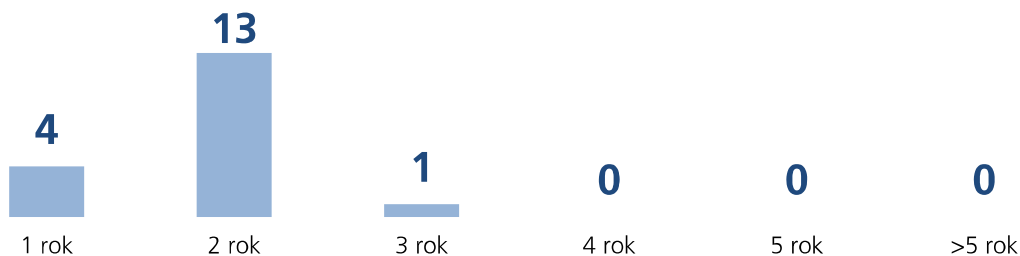
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 231 m<sup>2</sup>, varav 1 231 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning

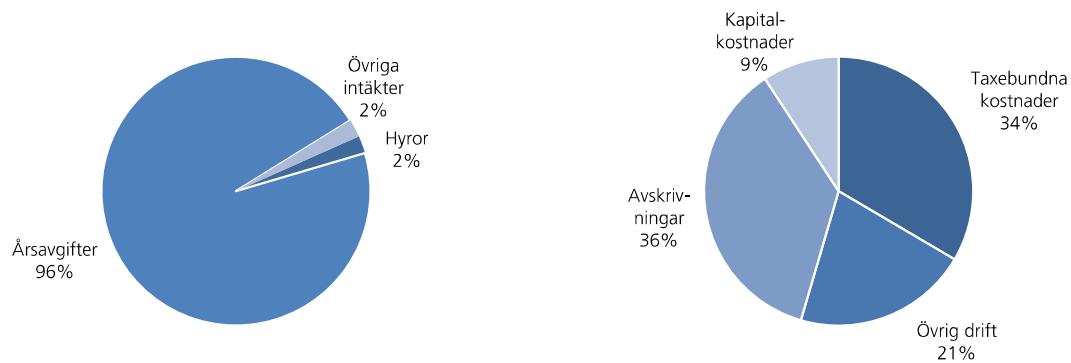
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 15 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>475 902</b>	<b>421 289</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 041 082	949 165
Finansiella intäkter	1 149	52
Ökning av kortfristiga skulder	0	134 211
	<b>1 042 231</b>	<b>1 083 428</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	767 162	742 490
Finansiella kostnader	128 135	204 019
Ökning av kortfristiga fordringar	65 522	17 578
Minskning av långfristiga skulder	107 880	64 728
Minskning av kortfristiga skulder	106 177	0
	<b>1 174 876</b>	<b>1 028 816</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>343 256</b>	<b>475 902</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-132 645</b>	<b>54 612</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På kort tid har Riksbanken genomfört flera höjningar av styrräntan och flaggat för att fler höjningar är att vänta. Energipriserna har ökat och det finns en osäkerhet kring hur elpriserna kommer utvecklas framgent. Inflationen är också hög i landet.

Mot bakgrund av ovan är en höjning av avgiften nödvändig för att bostadsrättsföreningen ska få en stabil ekonomi. En höjning av månadsavgiften skedde fr.o.m. 1 oktober 2022 med 15kr/månad och boarea.

Styrelsen bevakar räntemarknaden under 2023 och avgör om fler höjningar blir aktuella.

Peab har under året påbörjat arbetena med åtgärder som omfattas av garantin. Det har varit arbeten med fasader och fönster på delar av vår byggnad men också arbeten inne i lägenheterna. Dessa arbeten kommer att fortsätta under 2023 och beräknas vara klara under året. Peab bekostar dessa arbeten eftersom de omfattas av garantin

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	810	750	750	750
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 502	13 589	13 642	13 712
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	98	60	82
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	122	134	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	59	57	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	104	166	155	166
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-354	-499	-374	-455
Nettoomsättning (tkr)	1 037	949	947	956

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 231 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	41 546 250	0	0	41 546 250
Upplåtelseavgifter	13 453 750	0	0	13 453 750
Fond för yttre underhåll	209 705	36 930	0	172 775
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 209 705</b>	<b>36 930</b>	<b>0</b>	<b>55 172 775</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 144 510	-36 930	-498 585	-1 608 995
Årets resultat	-354 358	-354 358	498 585	-498 585
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 498 867</b>	<b>-391 288</b>	<b>0</b>	<b>-2 107 580</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 710 838</b>	<b>-354 358</b>	<b>0</b>	<b>53 065 195</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-354 358
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 107 580
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 930
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 498 868</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 498 868</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 037 417	949 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 665	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 041 082</b>	<b>949 165</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-592 582	-563 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 215	-99 682
Personalkostnader	Not 6	-68 365	-78 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 292	-501 292
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 268 454</b>	<b>-1 243 782</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-227 372</b>	<b>-294 617</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 149	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 135	-204 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126 986</b>	<b>-203 968</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-354 358</b>	<b>-498 585</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-354 358</b>	<b>-498 585</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	69 080 153	69 581 444
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>69 080 153</b>	<b>69 581 444</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>69 080 153</b>	<b>69 581 444</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	76 164	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	343 311	475 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	10 934	21 576
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>430 409</b>	<b>497 533</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>430 409</b>	<b>497 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 510 562</b>	<b>70 078 977</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 000 000	55 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	209 705	172 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 209 705</b>	<b>55 172 775</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 144 510	-1 608 995
Årets resultat		-354 358	-498 585
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 498 867</b>	<b>-2 107 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 710 838</b>	<b>53 065 195</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 591 864	11 269 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 591 864</b>	<b>11 269 984</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 028 744	5 458 504
Leverantörsskulder		21 416	106 580
Övriga skulder		9 000	17 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	148 700	161 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 207 860</b>	<b>5 743 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 510 562</b>	<b>70 078 977</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	997 110	923 250
Hyror parkering	21 600	21 600
Överlåtelse/pantsättning	2 898	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 767	4 271
Öresutjämning	42	44
	<b>1 037 417</b>	<b>949 165</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 665	0
	<b>3 665</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	36 269	48 410
	Fastighetskötsel beställning	4 603	6 662
	Snöröjning/sandning	14 368	19 861
	Städning entreprenad	6 852	9 136
	Städning enligt beställning	1 142	4 927
	Hissbesiktning	6 004	4 374
	Gård	2 138	0
	Serviceavtal	2 250	12 671
	Teleport/hissanläggning	0	1 875
		<b>73 626</b>	<b>107 916</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	291	0
	VVS	5 971	10 538
	Elinstallationer	1 519	2 998
	Hiss	4 690	4 176
	Tak	0	8 124
		<b>12 471</b>	<b>25 836</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	171 785	120 187
	Värme	172 275	150 660
	Vatten	85 863	73 138
	Sophämtning/renhållning	33 157	32 822
		<b>463 081</b>	<b>376 808</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 603	9 639
	Bredband	32 801	43 757
		<b>43 404</b>	<b>53 396</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>592 582</b>	<b>563 955</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	996	997
	Inkassering avgift/hyra	2 508	977
	Revisionsarvode extern revisor	11 500	27 500
	Föreningskostnader	1 250	2 050
	Styrelseomkostnader	0	14 071
	Förvaltningsarvode	54 282	37 400
	Administration	26 014	7 092
	Konsultarvode	5 175	5 175
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	4 420
		<b>106 215</b>	<b>99 682</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	8 365	18 853
		<b>68 365</b>	<b>78 853</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	501 292	501 292
		<b>501 292</b>	<b>501 292</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 255 000	72 255 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 255 000</b>	<b>72 255 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 673 556	-2 172 264
	Årets avskrivningar enligt plan	-501 292	-501 292
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 174 847</b>	<b>-2 673 556</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 080 153</b>	<b>69 581 444</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 100 000	12 100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	7 600 000
		<b>32 600 000</b>	<b>27 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 600 000	27 600 000
		<b>32 600 000</b>	<b>27 600 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	55	55
	Klientmedel hos SBC	274 111	282 863
	Räntekonto hos SBC	69 145	193 039
		<b>343 311</b>	<b>475 957</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Lån	0	21 576	
	Bredband	10 934	0	
		<b>10 934</b>	<b>21 576</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	172 775	147 720	
	Reservering enligt stadgar	36 930	36 930	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-11 875	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>209 705</b>	<b>172 775</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	SEB	0,910 %	5 627 804	5 663 744
	SEB	1,010 %	5 627 804	5 663 744
	SEB	3,360 %	5 365 000	5 401 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 620 608</b>	<b>16 728 488</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 028 744	-5 458 504
			<b>5 591 864</b>	<b>11 269 984</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 620 608 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 260 000	17 260 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	6 321	0
	Arvoden	33 375	33 375
	Sociala avgifter	12 609	12 609
	Ränta	2 854	38 969
	Avgifter och hyror	93 541	76 395
		<b>148 700</b>	<b>161 348</b>

## **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Gotland den / 2023

Toni Lahdo  
Ordförande

Iiris Kärki  
Ledamot

Ann Birgitta Maria Söderberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BoRevision

Joakim Mattsson  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rådhuset 3, org.nr. 769624-7811

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådhuset 3 för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rådhuset 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

---

## Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens utbetalningar och avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)