

Årsredovisning
för
Brf Rördromen Park

769637-9697

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Rördromen Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2019-10-11 och nuvarande stadgar uppdaterades senast 2019-10-11.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Den per 2023-12-31 var medlemsantalet 32 (32) stycken.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen bedömer att världsläget med de stigande räntorna runt om har haft påverkan på bostadsrättsföreningens ekonomi under det gångna året. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen under året och har vidtagit åtgärder genom att höja avgiften vid behov.

Under året har en process med en kravställan mot föreningen angående dikets placering i förhållande till bostadsrättens placering och vad som avtalats vid köp. Olof Moberg och Niklas Fridell har företrätt styrelsen i ärendet tillsammans med advokatfirma Lindahls. Huvudförhandling genomfördes i tingsrätten under 2022. Tingsrätten dömde till föreningens favör. Domen har överklagats av bostadsrättsinnehavarna och under året (2023) har bostadsrättsinnehavarna givit förslag på förlikning. Förslaget var att föreningen betalar sina egna omkostnader. Det blir en beräknad kostnad för föreningen på ca 100 000kr.

Styrelsen godkände förlikningen eftersom försäkringen täckte majoriteten av självriskan

Styrelsen har under året köpt in lite gemensamma redskap och postlådor.

Föreningen genomförde under både vår och höst en gemensamhetsdag för att göra iordning på de gemensamma ytorna. Bland annat städades soprummet, sattes kantplåt för grusgång, rensades sandlåda och grusgångar från ogräs. Dagen avslutades med korv och dricka.

Under året har en trädgårdsgrupp tagits fram som ska se över hur våra gemensamma ytor planeras och nyttjas.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt med byggherren för att denne och dess entreprenörer ska slutföra arbetet med utemiljön samt soprummet.

Föreningen har haft en kräftskiva under året där man fick ta med egen mat och dryck.

Styrelsen har under året arbetat med 2-årsbesiktningen där flera hushåll har fått fönsterbrädan i köket bytt, åtgärder av sprickor i väggar, vattenavrinning på balkongerna ovanför carporten åtgärdat genom att fixa en lucka för att kunna rensa. Ytterligare åtgärder för specifika hushåll.

Avgiften har under verksamhetsåret höjts med 4%, från och med 1 januari 2023.

Styrelsen och revisor

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande	Martin Eriksson
Ledamot	Liselotte Löfholm
Ledamot	Anna Melander

Suppleant	Natalie Brinkeback
-----------	--------------------

Revisor	LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker Elin Viitanen
----------------	--

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit i nio (tio) stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie stämma enligt ovan. Styrelsen har godkänt två (fyra) överlåtelse under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Rördromen 2, Örebro
Adress	Granholmsgatan 4-38 jämna nummer
Byggår	2020
Lägenhetsfördelning	17 kedjehus 5 rok á 119 m ²
Total boyta	2 023m ²
Mark	Äganderätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handhavs av Juph Förvaltning AB i Katrineholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	1 296	1 220	1 210	187
Resultat efter finansiella poster	-475	-155	21	44
Soliditet (%)	64	64	64	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	641	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 984	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 984	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	0	0	0
Räntekänslighet (%)	19	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	37	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år. Värme ansvarar bostadsrättsinnehavarna själva för.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ej tagit ut tillräckligt med avgifter för att täcka avskrivningarna. Föreningen har höjt avgifterna med 23 % från och med 1/1 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 950 000	4 625 000	107 000	-42 029	-154 626	44 485 345
Disposition av föregående års resultat:				-154 626	154 626	0
Avsättning fond			92 000	-92 000		0
Årets resultat					-474 981	-474 981
Belopp vid årets utgång	39 950 000	4 625 000	199 000	-288 655	-474 981	44 010 364

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-288 655
årets förlust	-474 981
	-763 636

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	92 000
i ny räkning överföres	-855 636
	-763 636

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 296 039	1 220 124
Övriga rörelseintäkter	4	195 985	159 638
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 492 024	1 379 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-368 088	-311 569
Övriga externa kostnader	6	-384 316	-213 393
Personalkostnader	7	0	-38 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-603 995	-603 995
Summa rörelsekostnader		-1 356 399	-1 167 258
Rörelseresultat		135 625	212 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 607	630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 213	-367 760
Summa finansiella poster		-610 606	-367 130
Resultat efter finansiella poster		-474 981	-154 626
Resultat före skatt		-474 981	-154 626
Årets resultat		-474 981	-154 626

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	67 850 515	68 454 510
Summa materiella anläggningstillgångar		67 850 515	68 454 510
Summa anläggningstillgångar		67 850 515	68 454 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		196 396	25 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 466	39 686
Summa kortfristiga fordringar		232 862	65 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		504 044	869 823
Summa kassa och bank		504 044	869 823
Summa omsättningstillgångar		736 906	935 179
SUMMA TILLGÅNGAR		68 587 421	69 389 689

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 950 000	39 950 000
Upplåtelseavgifter		4 625 000	4 625 000
Fond för yttre underhåll		199 000	107 000
Summa bundet eget kapital		44 774 000	44 682 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-288 655	-42 029
Årets resultat		-474 981	-154 626
Summa fritt eget kapital		-763 636	-196 655
Summa eget kapital		44 010 364	44 485 345
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	15 334 445	15 604 835
Summa långfristiga skulder		15 334 445	15 604 835
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	8 909 958	9 018 876
Leverantörsskulder		46 992	35 699
Skatteskulder		0	25 670
Övriga skulder		0	17 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	285 662	201 363
Summa kortfristiga skulder		9 242 612	9 299 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 587 421	69 389 689

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-474 981	-154 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		603 995	603 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		129 014	449 369
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-166 700	-31 820
Förändring av leverantörsskulder		11 293	20 699
Förändring av kortfristiga skulder		39 923	74 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 530	512 647
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-379 308	-379 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-379 308	-379 308
Årets kassaflöde		-365 778	133 339
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		869 823	736 484
Likvida medel vid årets slut		504 045	869 823

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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)

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Maretiella anläggningstillgångar
- Byggnader

100 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023	2022
Årsavgifter	1 296 051	1 220 085
Öresutjämning	-12	39
	1 296 039	1 220 124

Not 3 Årsavgiftens fördelning

	2023	2022
Månadsavgifter	1 129 281	1 053 315
Vatten	77 826	77 826
TV/Bredband	88 944	88 944
	1 296 051	1 220 085

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	26 065	4 537
Försäkringsersättningar/Advokat ers	169 920	155 101
	195 985	159 638

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
EL	13 285	12 584
Vatten och avlopp	61 089	59 190
Renhållning	41 760	36 334
Snöröjning	127 875	94 875
Reparation och underhåll	3 750	0
Fastighetsförsäkring	27 601	25 787
TV/Bredband	92 728	82 799
	368 088	311 569

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	14 899
Revision	12 375	10 000
Övriga föreningskostnader	10 323	16 478
Ekonomisk förvaltning	32 406	31 140
Bankkostnader	4 148	4 001
Advokat- och rättegångskostnader	311 601	134 375
Övriga externa tjänster	13 463	2 500
	384 316	213 393

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	0	29 144
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	9 157
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader.	0	38 301

Not 8 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	69 762 500	69 762 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 762 500	69 762 500
Ingående avskrivningar	-1 307 990	-703 995
Årets avskrivningar	-603 995	-603 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 911 985	-1 307 990
Utgående redovisat värde	67 850 515	68 454 510
Taxeringsvärden byggnader	21 318 000	21 318 000
Taxeringsvärden mark	5 797 000	5 797 000
	27 115 000	27 115 000
Bokfört värde byggnader	58 487 584	59 091 579
Bokfört värde mark	9 362 931	9 362 931
	67 850 515	68 454 510

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 244 403 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 334 445	15 604 835
	15 334 445	15 604 835
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 909 958	9 018 876
	8 909 958	9 018 876

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 210	5,21	2024-01-19	8 639 568	8 774 736
Nordea 229	1,25	2025-01-22	8 893 365	9 032 505
Nordea 237	1,40	2026-01-21	6 711 470	6 816 470
			24 244 403	24 623 711
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			22 347 863	22 727 171

Not 11 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 300 000	25 300 000
	25 300 000	25 300 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	133 550	93 613
Förutbetalda intäkter	112 238	95 250
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader	27 374	0
	285 662	201 363

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtid höjning av avgiften kommer att ske from 2024-01-01 med 23 %.

Anledningen till den höjda avgiften är följande:

Del 1: Räntan för den rörliga delen av vårt lån har i princip fördubblats från föregående period vilket har inneburit en räntehöjning på ca 60 000 kr/kvartal. $60000\text{kr} / 3 \text{ månader} / 17 \text{ hushåll} = \sim 1177 \text{ kr/mån/hushåll}$.

Del 2: Stämningen av föreningen från hus 16 har avslutats genom förlikning. Förlikningen innebar att vardera part står för sina egna juridiska kostnader utan någon annan ersättning. Vår försäkring täcker merparten av denna kostnad men en beräknad summa på ca 100 000 kr kvarstår. Vi har beslutat att slå ut denna summa på hela nästkommande år. Alltså $100\,000\text{kr} / 12 \text{ månader} / 17 \text{ hushåll} = 490 \text{ kr/mån/hushåll}$.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Eriksson
Ordförande

Liselotte Löfholm

Anna Melander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2024



Brf Rördromen Park ÅR 20230101-20231231.pdf

(117650 byte)
SHA-512: 251e18dc7b5b97f29c43f9a03d625625f769e61d922b0bcab4a0be6b077b8ff6730bb89bd5b09745a1f5ec59be845569e9057e53c8f44f2091da57bd6cfc5a7e

Underskrifter

2024-05-03 08:36:45 (CET)



Anna Melander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 10:41:49 (CET)



Maria Liselotte Löfholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-02 21:34:13 (CET)



Martin Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 10:53:00 (CET)



Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Rördromen Park ÅR 20230101 20231231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0e0d7d96d47b7adb5b99f577927a2a40a746a3ceeebc0797aeed5b70506a99c8b00be561a67a628338bceb78d0c40dfa46a352e00896ef7dfa5b8eee24b6b139



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rördromen Park
Org.nr 769637-9697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rördromen Park för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rördromen Park för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av

säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Elin Maria Yvonne Viitanen

Revisor

Serienummer: 0c57df0b53fee1[...]c534e513a283c

IP: 81.94.xxx.xxx

2024-05-06 08:50:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>