

ÅRSREDOVISNING
2022
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
REGNBÅGEN

769632-6276

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Jari Andersen	Ordförande
Maria Hakala	Kassör
Solveig Lillsjö	Ledamot
Julia Lindberg Gamalielsson	Ledamot

Suppleanter: Fredrik Sööberg

REVISOR: Norden Revision AB

Fastighetens registerbeteckningar är **Mesta 6:53**.

Föreningen består av **2 bostadshus** innehållande **12 lägenheter** med en yta av **1 368 kvm**, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Det finns även 12 parkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärdet är **18 048 000 kr**, varav markvärde **3 708 000 kr**. Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **MARK Redovisarna AB**. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Länsförsäkringar Södermanland**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-30.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 1006 och 1011 har bytt ägare under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör **298 932 kr**.

Föreningens årsavgifter höjdes senast 2023-02-01.

M SK
1.(17)

Eget kapital

	Grund- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början *	30 740 000	149 184	- 644 239	- 20 054
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	- 74 198	74 198
Avsättning enl. stämmobeslut	0	54 144	0	- 54 144
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40 740</u>
Vid årets slut	30 740 000	203 328	- 718 437	40 740

* Grundavgifterna utgörs av ursprungliga insatser à 29 940 000 kr och upplåtelseavgifter à 800 000 kr

Under året har sedvanligt underhåll utförts.

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter, tkr	7 25	730	719	300	0
Resultat e. finans.p., tkr	40	- 20	- 162	- 191	- 142
Soliditet, %	67	66	66	66	9
Redovisat resultat, tkr	40	- 20	- 162	- 191	- 142
Årsavg., genoms kr/kvm	526	526	526	526	0
Nettoränta, kr/kvm	139	157	196	185	0
Lån, kr/kvm	10 962	11 075	11 189	11 302	0

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	- 718 437
Årets resultat	<u>40 740</u>
	- 677 697

Disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	54 144	i enlighet med stadgarna
Balanseras i ny räkning	<u>- 731 841</u>	
	- 677 697	

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

m sk
2.(17)

R e s u l t a t r ä k n i n g
Brf Regnbågen
 769632-6276

	not	2022	2021
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		725 244	734 713
Summa föreningens intäkter		<u>725 244</u>	<u>734 713</u>
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-195 894	-248 072
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-298 932	-298 932
Summa föreningens kostnader		<u>-494 826</u>	<u>-547 004</u>
<u>Föreningens rörelseresultat</u>		230 418	187 708
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning på aktier och andelar		0	6 457
Räntekostnader		-189 678	-214 220
Summa finansiella poster		<u>-189 678</u>	<u>-207 763</u>
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		40 740	-20 054
Årets resultat		40 740	-20 054

W 3(17)

Balansräkning
Brf Regnbågen
769632-6276

4.

	not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Mesta 6:53	1		
byggnader		35 885 801	35 885 801
./ ack. värdeminskning		-1 195 974	-897 042
mark		10 190 243	10 190 243
		<u>44 880 069</u>	<u>45 179 001</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 995	4 995
Div. fordringar		146	146
Bank		468 104	265 449
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		7 347	11 363
		<u>480 592</u>	<u>281 953</u>
Summa tillgångar		45 360 662	45 460 954
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget Kapital</u>			
Grundavgifter		30 740 000	30 740 000
Fond yttre underhåll		203 328	149 184
		<u>30 943 328</u>	<u>30 889 184</u>
<u>Fritt Eget Kapital</u>			
Balanserat resultat		-718 437	-644 239
Årets resultat		40 740	-20 054
		<u>-677 697</u>	<u>-664 294</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		14 996 250	15 151 250
Leverantörsskulder		19 821	10 642
Upplupna kostnader		35 824	43 197
Förskottsavgifter		43 136	30 975
Övriga kortfristiga skulder		0	0
		<u>15 095 031</u>	<u>15 236 064</u>
Summa eget kapital och skulder		45 360 662	45 460 954

M 4 (17)
 SK

Notanteckningar**Brf Regnbågen**

769632-6276

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av föreningens byggnad görs linjärt med 0,83% av fastighetens anskaffningsvärde à kr 35 885 801.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	35 885 801	35 885 801
Årets avskrivning	-298 932	-298 932
Ackumulerad avskrivning tidigare år	-897 042	-597 110
Markvärde	10 190 243	10 190 243
Bokfört värde	44 880 070	45 180 002

Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	14 340 000	14 340 000
Mark	3 708 000	3 708 000
	18 048 000	18 048 000

Not 2 <u>Skulder till kreditinstitut</u>				<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)			
Nordea Hypotek 39758214713	1,05%	2023-07-19		4 500 000	4 500 000
Nordea Hypotek 39758213830	1,05%	2023-07-19		6 996 250	7 151 250
Nordea Hypotek 39758218530	1,95%	2023-07-19		3 500 000	3 500 000
				14 996 250	15 151 250

Not 2		2022-12-31
Avgår kortfristig del inom 1 år		14 996 250
Avgår långfristig del inom 5 år		0
Avgår mycket långfristig del efter 5 år		<u>0</u>
		14 996 250

M 5 (17)

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Not 3 <u>Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser</u>		
Pantbrev i fastigheten Mesta 6:53	15 500 000	15 500 000

Eskilstuna 2023- *05-11*

Jari Andersen

Solveig Lillsjö

Maria Hakala

Julia Lindberg Gamalielsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- *05-15*

Norden Revision AB

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

*u 6(17)
Sh*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Regnbågen, org.nr 769632-6276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regnbågen 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Norden Revision AB

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 Regnbågen för år 2022 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 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 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 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 överträdelse 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.

Eskilstuna 2023-05-15

Magnus Nordén

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	719 280	719 280
Sophämningsavgift	2 040	2 210
Försäkringsersättning	0	5 208
Övriga intäkter	3 924	8 015
	<u>725 244</u>	<u>734 713</u>

Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	0	5 228
OVK / Energideklaration	0	8 500
Rep. och underhåll	11 760	0
Vatten och avlopp	46 579	45 580
Renhållning	36 404	40 124
Försäkringar, premier	23 756	23 041
Försäkringsskador, självrisker	0	8 525
Kabel-TV	7 514	27 972
Datakommunikation	23 760	0
Förbrukningsmateriel	0	1 417
Administration	23 506	33 399
Revisionsarvoden	11 781	17 600
Övriga externa tjänster	0	2 200
Bankkostnader	6 676	6 003
Diverse kostnader	4 158	5 467
Styrelsearvoden	0	18 000
Arbetsgivaravgifter	0	5 017
	<u>195 894</u>	<u>248 072</u>

u 7(17)

Bilaga 2

Hyses- och avgiftsfordringar

Lgh 1002	<u>4 995</u>
	4 995

Diverse fordringar

Skattekontot	<u>146</u>
	146

W 8(17)
SK

Bilaga 3

Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

1730 Försäkringspremier	3 981
1790 Datakommunikation Bredband2	3 366
	<hr/>
	7 347

m 9(17)

sk

Brf Regnbågen
769632-6276

2022-12-31

Bilaga 4

Upplupna kostnader

8410 Räntor

35 824

35 824

m 10(17)

SK

Bilaga 5

Leverantörsskulder

6230 Bredband 2	3 366
6481 MARK Redovisarna AB 26710	3 068
4630 E:a Energi & Miljö, VA t.o.m. december	7 292
4640 E:a Energi & Miljö, Sopor t.o.m. december	6 095
	<u>19 821</u>

Förskottsbetalda hyror

2420 Förskottsinbetalda månadsavgifter vid årsskiftet	43 136
	<u>43 136</u>

u 11(17)

Sh