

Årsredovisning för  
**Brf Rådhuset 1**  
769619-3270

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

1-2  
3  
4-5  
6-7  
8



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rådhuset 1, 769619-3270 får härmed avge årsredovisning för år 2022.

### **Verksamheten**

Föreningen har sitt säte i Gotlands kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att det är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Visby Laboratorn 10 samt Visby S:ta Katarina 6 i Gotlands kommun omfattande 14 bostadsrätter. Föreningen har tre lokaler som alla är uthyrda. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Gotland.

Sammantaget bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stark, belåningsgraden är låg, men noterar att kostnaderna för räntorna på lånen ökar. Det gäller också för föreningens övriga kostnader som energi, fjärrvärme och el. Det budgeterade driftunderskottet ger nu anledning till att styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 10% från den 1 april 2023. Styrelsen bedömer för närvarande att inga nya avgiftshöjningar ska behövas inom de närmaste åren, men följer självklart utvecklingen noggrant.

Föreningen har tre uthyrda verksamhetslokaler.

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28.

### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 2022-05-28

Johan Lilja	Ordförande
Mariette Nicander	Ledamot
Agneta Andrée	Ledamot
Lars Jeding	Ledamot
Ove Stensson	Ledamot
Bo Strömberg	Suppleant
Egil Grönberg	Suppleant

Johan Lilja var ordförande t o m år 2022. Lars Jeding är tf. ordförande för tiden fram till 2023 års stämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under 2022 haft 7 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande.

### **Revisor**

Revisor har under året varit Joakim Mattsson, BoRevision AB.

### Medlemsinformation

Under året har två medlemmar utträtt ur föreningen och två medlemmar har inträtt. Medlemsantalet i föreningen har därför varit oförändrat under året, och uppgår vid årets utgång till 19 st, fördelat på 14 st bostadsrättslägenheter.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 087 864	1 071 056	998 360	991 734
Avskrivning på byggnad enligt plan	374 083	374 083	374 083	374 083
Rörelseresultat	-56 867	-149 333	-66 657	-4 299
Resultat efter finansiella poster	-120 510	-212 440	-132 352	-72 148
Soliditet, %	91	90	90	90
Årsavgift per kvm boarea	500	500	500	500
Räntekostn i förh t nettoomsättn, %	6,2	5,9	6,6	6,8
Belåning per kvm boarea	3 792	4 192	4 214	4 236
Belåning per kvm bo- och lokalarea	3 321	3 672	3 691	3 711
Belåning i förh t anskaffn.värde, %	8,3	9,2	9,2	9,3

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 756 000	3 758 500	824 300	-804 506	-212 440
<i>Resultatdisposition enligt stämmobeslut</i>					
- Avsättning till fond för yttre underhåll			155 000	-155 000	
- Omföring f.g. års resultat				-212 440	212 440
Årets resultat					-120 510
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 756 000</b>	<b>3 758 500</b>	<b>979 300</b>	<b>-1 171 946</b>	<b>-120 510</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust:	
balanserat resultat	-1 171 946
årets resultat	-120 510
<b>Totalt</b>	<b>-1 292 456</b>
disponeras för	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll avseende år 2022	-55 587
avsättning till fond för yttre underhåll	155 000
balanseras i ny räkning	-1 391 869
<b>Summa</b>	<b>-1 292 456</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 087 864	1 071 056
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 087 864</u>	<u>1 071 056</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-746 910	-822 568
Personalkostnader	4	-23 738	-23 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 083	-374 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 144 731</u>	<u>-1 220 389</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-56 867</u>	<u>-149 333</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 655	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 298	-63 107
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-63 643</u>	<u>-63 107</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-120 510</u>	<u>-212 440</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-120 510</u>	<u>-212 440</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-120 510</u>	<u>-212 440</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	58 978 113	59 352 196
Summa materiella anläggningstillgångar		58 978 113	59 352 196
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		58 978 113	59 352 196
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		42 819	42 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 394	43 805
Summa kortfristiga fordringar		87 213	86 378
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 731 801	2 058 106
Summa kassa och bank		1 731 801	2 058 106
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 819 014	2 144 484
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 797 127	61 496 680



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 514 500	55 514 500
Fond för yttre underhåll		979 300	824 300
Summa bundet eget kapital		<u>56 493 800</u>	<u>56 338 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 171 946	-804 506
Årets resultat		-120 510	-212 440
Summa fritt eget kapital		<u>-1 292 456</u>	<u>-1 016 946</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>55 201 344</u>	<u>55 321 854</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 640 450	3 795 225
Övriga skulder		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		<u>2 690 450</u>	<u>3 845 225</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 524 125	1 914 575
Leverantörsskulder		45 254	72 474
Övriga skulder		24 218	11 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 736	331 175
Summa kortfristiga skulder		<u>2 905 333</u>	<u>2 329 601</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>60 797 127</u>	<u>61 496 680</u>

## Noter

Alla belopp redovisas i svenska kronor (SEK) om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Överföring till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med minst 30 kr/kvm boa.  
För närvarande görs överföring med 114 kr/kvm. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Under bundet eget kapital redovisas Insatser och Upplåtelseavgifter sammanslagna under rubriken Medlemsinsatser. Delbeloppen är 51 756 000 (51 756 000) respektive 3 758 500 (3 758 500) kronor.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	760 212	760 212
Hyror, lokaler	319 652	310 844
Övrig uthyrning	8 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 087 864</b>	<b>1 071 056</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Driftskostnader	411 304	406 283
Reparation och underhåll	103 289	198 369
Fastighetsskötsel och förvaltning	41 525	49 397
Fastighetsskatt	56 206	42 776
Fastighetsförsäkring	12 261	15 683
Övriga kostnader	122 326	110 060
<b>Summa</b>	<b>746 911</b>	<b>822 568</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått med sammanlagt 20.000 (20.000) kr.

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 289 966	62 289 966
	<u>62 289 966</u>	<u>62 289 966</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 937 770	-2 563 687
-Årets avskrivning enligt plan	-374 083	-374 083
	<u>-3 311 853</u>	<u>-2 937 770</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 978 113</b>	<b>59 352 196</b>
Varav byggnader	41 578 113	41 952 196
Varav mark	17 400 000	17 400 000
	<u>58 978 113</u>	<u>59 352 196</u>
Taxeringsvärde mark	8 142 000	9 281 000
Taxeringsvärde byggnad	28 752 000	22 976 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>36 894 000</b>	<b>32 257 000</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 524 125	35 175
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 640 450	160 800
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	5 543 975
	<u>5 164 575</u>	<u>5 739 950</u>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	8 050 700	8 050 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 050 700</b>	<b>8 050 700</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga



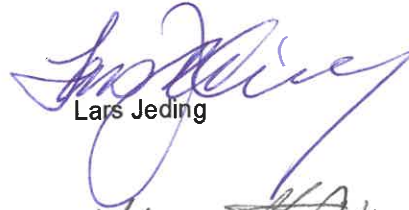


## Underskrifter

Visby 2023-03-01



Johan Lilja  
Styrelseordförande



Lars Jeding



Agneta Andrée



Mariette Nicander



Ove Stensson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-08



Joakim Mattsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rådhuset 1, org.nr. 769619-3270

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådhuset 1 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 och kassaflöde 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. Revisor 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 1 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 8 / 5 2023

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor