

# Kallelse till föreningsstämma

Dag	Tisdag den 11:e juni 2024, klockan 19:00.
Lokal	Stockholm Kennelklubb, Rindögatan 25, Stockholm
Dagordning	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Stämmans öppnande</li><li>2) Godkännande av dagordning</li><li>3) Val av Stämordförande</li><li>4) Anmälan av stämordförandes val av protokollförare</li><li>5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare</li><li>6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst</li><li>7) Fastställande av röstlängd</li><li>8) Föredragning av styrelsens årsredovisning, se bilaga 1</li><li>9) Föredragning av revisorns berättelse, se bilaga 2</li><li>10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning</li><li>11) Beslut om resultatdisposition</li><li>12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter</li><li>13) Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår</li><li>14) Val av styrelseledamöter och suppleanter</li><li>15) Val av revisor och revisorssuppleant</li><li>16) Val av valberedning</li><li>17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av förensmedlem anmält ärende<ol style="list-style-type: none"><li>a. Beslut om stadgeändring andrahandsavtal, se bilaga 3</li><li>b. Beslut om styrelsen har rätt att teckna kollektivt elavtal för föreningen, se bilaga 4</li><li>c. Beslut om styrelsen har rätt att teckna kollektivt TV och eller bredbandsavtal för föreningen, se bilaga 5</li></ol></li><li>18) Stämmans avslutande</li></ol>

Stockholm i Maj 2024

STYRELSEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINDÖ

Årsredovisning för

# Brf Rindö

716416-5388

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1-3</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6-7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>8</b>
<b>Noter</b>	<b>9-14</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>14</b>

## Förvaltningsberättelse

BRF RINDÖ  
org. nr 716416-5388

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rindö får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

### Allmänt om föreningen

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit följande:

2023-01-01-2023-06-08:

Johan Obel	ledamot, ordförande
Anne Elmstedt	ledamot
Per Selander	ledamot
Sebastian Engsner	ledamot
Kerstin Örner	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 utsågs följande styrelse:

Sebastian Engsner	ledamot, ordförande
Per Selander	ledamot
Kerstin Örner	ledamot
Anne Elmstedt	suppleant
Johan Obel	suppleant

Styrelsen har under 2023 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och hållit sex (6) protokollförda styrelsesammanträden.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Stockholm Verkstadsklubben 24 med adress Rindögatan 40, 115 58 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1938, innehåller 22 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, med en total lägenhetsyta om 1 284 m<sup>2</sup>.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om ca 135 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 67 209 000 kr (föregående år 67 209 000 kr). Byggnadsvärdet uppgår till 18 203 000 kr och markvärdet till 49 006 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 64 200 000 kr på bostäder och 3 009 000 kr på lokaler.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Bengt Beergrehn, Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå AB  
Peter Olofsson, Auktoriserad revisor, suppleant, Finnhammars Revisionsbyrå AB

### Förvaltning

Föreningen har förvaltats av P.O.S Konsult & Fastighetsvård AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskår AB Josephine Franson genom avtal med P.O.S.

### Arvoden

Styrelsearvoden har utgått med 48 210 kr och arbetsgivaravgift 9 020 kr. Till extern revisor har bokförts 15 625 kr (15 625 kr).

### Överlåtelse och upplåtelse

Under året har, enligt datum på köpeavtalet, lägenheterna 0106, 0113 och 0126 överlåtits till nya medlemmar.

### Andrahandsupplåtelse

Inga andrahandsupplåtelse under 2023.

### UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl jourkostnad) uppgick under året till 38 925 kr (föregående år 29 215 kr).

### Verksamheten

Under verksamhetsåret har föreningens samtliga lägenhetsfönster renoverats, ett stambyte utförts i lägenhet 0106, samt så har en medlemsplattform Boappa anskaffats. Föreningen gör ett normalt år ett nära noll resultat, detta år blev det minus pga en utrangering på 111 109 kr samt att räntorna steg med 171 110 kr samt att det gjordes tre större investeringar under året. Det har även gjorts en avgiftshöjning per 2023-07-01 på 10% och det kommer att göras en avgiftshöjning per 2024-04-01 på 5% för att möta de högre kostnaderna.

### Underhållsplan

Underhållsplan är beställd från förvaltare och är under upprättning.

### Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Till reparationsfonden har, enligt föreningens stadgar, avsatts 201 627 kr, vilket motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2023. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Reparationsfonden tas inte i anspråk för kostnader uppkomna under 2023.

### Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

### Nyckeltal i kr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	711	653	645	637	614
Skuldsättningsgrad/kvm bostadsrättsyta	4 891	3 723	3 723	3 723	3 723
Energikostnad/kvm totalyta	253	222	227	211	222
Sparande/kvm totalyta	37	201	189	178	180
Räntekänslighet	6,88	5,70	5,77	5,84	6,06
Soliditet %	29	38	38	40	40
Resultat efter finansiella poster tkr	-258	65	71	55	63
Nettoomsättning tkr	1 136	1 113	1 024	1 014	981
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	80	75	81	81	80

Totalyta (1 419 kvm) = bostadsrättsyta (1 284 kvm) + lokaler (135 kvm)

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Skuldsättningsgrad/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokalare för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hr vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Fastighetslån

Långgivare	Räntesats		Ing.skuld		Utg.skuld
	(%)	Bundet till	2023-01-01	Årets förändring	2023-12-31
Swedbank	5,03	2024-02-28	1 580 000	-	1 580 000
Swedbank	5,03	2024-02-28	1 600 000	-	1 600 000
Swedbank	5,03	2024-02-28	1 600 000	-	1 600 000
Swedbank	5,13	2024-02-28		1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>4 780 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>6 280 000</b>

Föreningen har dessutom en checkräkningskredit på 200 000 kr kopplad till penningmarknadskontot i Swedbank.

### Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Reparations- fond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	2 540 690	1 310 287	30 000	897 844	-1 594 435	1 298
års resultat					1 298	-1 298
Avsättning reparationsfond				201 627	-201 626	
Årets resultat						-322 793
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 540 690</b>	<b>1 310 287</b>	<b>30 000</b>	<b>1 099 471</b>	<b>-1 794 763</b>	<b>-322 793</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Stämman har att ta ställning till:	
ansamlade förluster	-1 593 137
avsättning reparationsfond	-201 626
årets resultat	-322 793
	<b>-2 117 556</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
ta reparationsfonden i anspråk med	-
i ny räkning överföres	-2 117 556
	<b>-2 117 556</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 136 265	1 113 288
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 136 265</b>	<b>1 113 288</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	3		
Fastighetsskötsel och städning		-108 596	-115 680
Reparationer		-38 925	-130 566
Taxebundna kostnader		-381 562	-332 941
Övriga driftskostnader		-60 256	-55 159
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-115 224	-77 471
Personalkostnader m.m.		-57 230	-
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		-111 109	-
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-872 902</b>	<b>-711 817</b>
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-263 916	-256 450
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-263 916</b>	<b>-256 450</b>
<b>SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>		<b>-1 136 818</b>	<b>-968 267</b>
<b>Finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter m.m.	5	18 098	1 910
Räntekostnader m.m.	6	-275 291	-82 125
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 193</b>	<b>-80 215</b>
<b>Skatter:</b>			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-65 048	-63 508
<b>Summa skatter</b>		<b>-65 048</b>	<b>-63 508</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-322 793</b>	<b>1 298</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		1 245 500	1 245 500
Byggnad	4	7 725 029	6 102 285
Inventarier, verktyg och installationer	4	88 499	66 625
		9 059 028	7 414 410
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 200	1 200
		1 200	1 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 060 228	7 415 610
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	17 982	12 849
Övriga fordringar		85	1 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 076	57 928
		74 143	72 209
<b>Kassa och bank</b>	10	577 842	949 127
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		651 985	1 021 336
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 712 213	8 436 946



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		2 540 690	2 540 690
Uppskrivningsfond		1 310 287	1 310 287
Upplåtelseavgift		30 000	30 000
Reparationsfond		1 099 470	897 844
		<u>4 980 447</u>	<u>4 778 821</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 794 763	-1 594 435
Årets resultat		-322 793	1 298
		<u>-2 117 556</u>	<u>-1 593 137</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 862 891</u>	<u>3 185 684</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 280 000	4 780 000
Leverantörsskulder		93 588	106 515
Skatteskulder		6 253	5 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 481	359 402
Summa kortfristiga skulder		<u>6 849 322</u>	<u>5 251 262</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>9 712 213</u>	<u>8 436 946</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-552	145 021
	-552	145 021
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	263 916	256 450
Utrangering fönster	111 109	-
Tagit reparationsfonden ianspråk	-	-
Erhållen ränta	18 098	1 910
Erlagd ränta	-275 291	-82 125
Betald skatt	-65 048	-63 508
	52 784	112 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>52 232</b>	<b>257 748</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 934	16 842
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	98 060	82 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>148 358</b>	<b>356 642</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 019 643	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 019 643</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 500 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 500 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-371 285</b>	<b>356 642</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>949 127</b>	<b>592 485</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>577 842</b>	<b>949 127</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Värderingsprinciper m.m.**

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

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

### **Avskrivningsprocent**

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 2%

Värme och VS ca 2%

Fasad 1,4% och 4%

Fönster 5%

Yttertak 10%

Restpost inkl hiss 5% och 10%

EI 5%

Inventarier 20%

Maskiner 10%

### **Intäkter**

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

## Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	913 098	838 553
Hyror lokaler	223 136	201 287
Försäkringsersättningar		73 400
Diverse intäkter	31	48
<b>Summa</b>	<b>1 136 265</b>	<b>1 113 288</b>

## Not 3 Driftskostnader

### Fastighetsskötsel och städning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	31 007	32 544
Teknisk förvaltning	3 786	14 628
Städning	29 503	29 500
Gården	23 440	16 766
Hiss, service och besiktning	13 166	12 605
Värmeanläggning, service	6 731	8 726
Förbrukningsmaterial	963	911
<b>Summa</b>	<b>108 596</b>	<b>115 680</b>

### Reparationer mm

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation tvättstuga	8 986	1 484
Reparation lås	1 834	11 946
Reparation VVS	11 360	
Reparation värmeanläggning		10 308
Reparation hiss	16 745	5 478
Försäkringsskador		101 350
<b>Summa</b>	<b>38 925</b>	<b>130 566</b>

### Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	33 620	29 127
Värme	286 337	253 335
Vatten	39 321	31 638
Sophämtning	22 284	18 841
<b>Summa</b>	<b>381 562</b>	<b>332 941</b>

### Övriga driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	34 818	32 092
Kabel-TV och bredband	25 438	23 067
<b>Summa</b>	<b>60 256</b>	<b>55 159</b>

**Övriga förvaltnings- och driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	15 625	15 625
Kreditförsäljningskostnader	75	
Utgift styrelse och stämma	400	300
Ekonomisk förvaltning	42 900	45 000
Administrationskostnader	800	800
Konsultarvoden	39 513	
Avgifter till organisation	10 410	9 772
Övriga driftskostnader	5 501	5 974
<b>Summa</b>	<b>115 224</b>	<b>77 471</b>

**Personalkostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	48 210	
Arbetsgivaravgifter	9 020	
<b>Summa</b>	<b>57 230</b>	

**Övriga rörelsekostnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Utrangering av gamla fönster	111 109	
	<b>111 109</b>	

## Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Stomme och grund	2 359 436	2 359 436
Avskrivningar stomme och grund	-752 417	-722 658
<b>Restvärde</b>	<b>1 607 019</b>	<b>1 636 778</b>
Stomkomp/innerväggar	1 623 851	1 623 851
Avskrivningar Stomkomp/innerväggar	-649 132	-615 522
<b>Restvärde</b>	<b>974 719</b>	<b>1 008 329</b>
Värme och VVS	2 549 882	2 275 124
Avskrivningar Värme och VVS	-680 952	-637 757
<b>Restvärde</b>	<b>1 868 930</b>	<b>1 637 367</b>
Fasad	1 876 009	1 876 009
Avskrivning fasad	-642 527	-615 650
<b>Restvärde</b>	<b>1 233 482</b>	<b>1 260 359</b>
Fönster	1 702 364	471 887
Avskrivningar fönster	-7 093	-335 841
<b>Restvärde</b>	<b>1 695 271</b>	<b>136 046</b>
Yttertak	156 250	156 250
Avskrivningar yttertak	-121 250	-116 875
<b>Restvärde</b>	<b>35 000</b>	<b>39 375</b>
Restpost inkl hiss	559 790	559 790
Avskrivningar Restpost inkl hiss	-411 541	-379 056
<b>Restvärde</b>	<b>148 249</b>	<b>180 734</b>
El	820 550	820 550
Avskrivningar el	-658 191	-617 253
<b>Restvärde</b>	<b>162 359</b>	<b>203 297</b>
Inventarier	23 550	23 550
Avskrivningar inventarier	-23 550	-23 550
Maskiner	279 859	237 338
Avskrivningar maskiner	-191 360	-170 713
<b>Restvärde</b>	<b>88 499</b>	<b>66 625</b>
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	10 403 785	10 403 785
- Nyanskaffningar	2 019 643	
- Avyttringar och utrangeringar	-471 887	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 234 875	-3 978 425
- Årets avskrivning enligt plan	-263 916	-256 450
- Avyttringar och utrangeringar	360 778	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 813 528</b>	<b>6 168 910</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	18 203 000	18 203 000
Taxeringsvärde mark:	49 006 000	49 006 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>67 209 000</b>	<b>67 209 000</b>

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	18 098	1 910
<b>Summa</b>	<b>18 098</b>	<b>1 910</b>

### Not 6 Räntekostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skatteränta	715	34
Låneräntor	249 151	78 041
Kapital- och bankkostnader	25 425	4 050
<b>Summa</b>	<b>275 291</b>	<b>82 125</b>

### Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt lokaler	30 090	30 090
Fastighetsavgift	34 958	33 418
<b>Summa</b>	<b>65 048</b>	<b>63 508</b>

### Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Insats SBC	1 200	1 200
<b>Summa</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>

### Not 9 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	17 982	12 849
Skattekonto	85	800
Skattefordran		632
Förskottsbetalda kostnader	56 076	57 928
<b>Summa</b>	<b>74 143</b>	<b>72 209</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Faktura & betaltjänster Fortnox		103 114
Bank Swedbank 8327-9,993 720 061-7	577 842	846 013
<b>Summa</b>	<b>577 842</b>	<b>949 127</b>

## Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån Swedbank 2951005004	1 580 000	1 580 000
Lån Swedbank 2951004940	1 600 000	1 600 000
Lån Swedbank 2955623158	1 500 000	
Lån Swedbank 2951004999	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder	93 588	106 515
Skatteskuld	6 253	5 345
Upplupna räntekostnader	30 590	14 749
Upplupna kostnader	130 576	62 535
Förskottsbetalda avgifter	235 415	214 016
Förskottsbetalda hyror	72 540	68 102
Diverse kortfristiga skulder	360	
<b>Summa</b>	<b>6 849 322</b>	<b>5 251 262</b>

## Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	6 480 000	4 980 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Underskrifter

Det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Engsner  
Ordförande

Kerstin Ömer

Per Selander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Beergrehn  
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."

## Per Selander

Styrelseledamot

Serienummer: ee3b0131091437[...]23074cdd9002b

IP: 95.203.xxx.xxx

2024-04-21 08:31:19 UTC



## KERSTIN AGNETA ÖRNER

Styrelseledamot

Serienummer: ca641648f25ece[...]Jae7b95fb14a23

IP: 213.65.xxx.xxx

2024-04-22 09:30:28 UTC



## Sebastian Ludwig Engsner

Ordförande

Serienummer: e9e05a288384d3[...]269c846146238

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-04-22 13:20:47 UTC



## Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 78.66.xxx.xxx

2024-04-27 08:28:11 UTC



Penneo dokumentnyckel: YBHEW-7DXSE-74Q4X-AI2AG-I1587-HX00H

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Rindö**  
Org.nr. 716416-5388

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rindö för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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 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

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rindö för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslagen 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm

Bengt Beergrehn  
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."

## Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 78.66.xxx.xxx

2024-04-27 08:28:11 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>

## Motion om att ta ut avgift för andrahandsutlåtelse

Datum: 2024-05-06

Bakgrund:

- Andrahandsupplåtelser medför extrakostnader och administration från styrelsen därav föreslås styrelsen att tag ut en avgift för andrahandsupplåtelser. För att kunna verkställa detta krävs en ändring av Brf Rindös stadga.

Styrelsen föreslår att lägga till följande till 10§ i brf Rindös stadga.

Från:

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen

Till:

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## Brf Rindö - Kalkyl Gemensam-El

2024-05-06

**Antagande**

Antal lägenheter & gemensamytta	23 st	
Installationskostnad	188650 kr	ex. moms

**Vid individuella abonnemang**

Förbrukning, liten lägenhet	1200 kwh/år	
Förbrukning, stor lägenhet	5000 kwh/år	
Ellevio, fast avgift	105 Kr/mån	
Eldistributör, fast agift	49 Kr/mån	
Genomsnitt elpris 2023, SE3	59,2 öre/kwh	<a href="https://www.elen.nu">Elpriser 2023 - elen.nu</a>
Påslag	4,5 öre/kwh	
elnätsavgift	23,4 öre/kwh	
energiskatt	53,5 öre/kwh	
<b>Total, elnätsavgift</b>	<b>140,55 öre/kwh</b>	

<b>Idag, rörlig</b>	72687 kr
<b>Idag, fast</b>	42656 kr
<b>Total</b>	<b>115343 kr</b>

**Vid gemensam el (GE), för bostadsrätten**

Lågspänningsavgift, månad	260 kr	för hela brf:en
Effektavgift	93 öre/kwh	
Uppskattad, maxeffekt per lgh	1,8 öre/kwh	
Uppskattad, maxeffekt	41,4 öre/kwh	
Samordnande effekt	70%	
Genomsnittlig maxeffekt	29,0 kW	
Effektavgift, månad	2695 kr	
Månadskostnad, mätare individuell	270 kr	
<b>Fast avgift per år</b>	<b>38702 kr</b>	

reaktiv effekt avgift	0 öre/kwh
rörlig elnätsavgift, höglasttid	56 öre/kwh
höglasttid	39%
rörlig elnätsavgift, övrig tid	9,6 öre/kwh
övrig tid	61%
<b>rörligt avgift ellevio</b>	<b>27,7 öre/kwh</b>
Genomsnitt elpris 2023, SE3	59,2 öre/kwh
Påslag	4,5 öre/kwh
<b>Total, elnätsavgift</b>	<b>91,3 öre/kwh</b>

<b>GE, rörlig</b>	47218 kr
<b>GE, fast</b>	38702 kr
<b>Total</b>	<b>85919 kr</b>

<b>Gms. besparing, lgh, år</b>	<b>1279 kr</b>
<b>Avkastning på kapital</b>	<b>16%</b>
<b>Återbetalningstid</b>	<b>6,4 år</b>

## Brf Rindö - Uppskattad förbrukning och kostnad per lägenhet med individuella avtal

2024-05-06

Utgår från att största lägenheten förbrukar 5000 Kwh/år, därefter fördelat i förhållande till storlek

			förbrukning [kwh]	fast [kr]	rörlig [kr]	Total [kr]	Varav fast avgift
901	41	28%	1 385	1 848	1 947	3 795	49%
902	43	29%	1 453	1 848	2 042	3 890	48%
903	46	31%	1 554	1 848	2 184	4 032	46%
1001	44	30%	1 486	1 848	2 089	3 937	47%
1002	43	29%	1 453	1 848	2 042	3 890	48%
1003	32	22%	1 081	1 848	1 519	3 367	55%
1101	80	54%	2 703	1 848	3 799	5 647	33%
1102	43	29%	1 453	1 848	2 042	3 890	48%
1103	61	41%	2 061	1 848	2 896	4 744	39%
1104	25	17%	845	1 848	1 187	3 035	61%
1201	80	54%	2 703	1 848	3 799	5 647	33%
1202	43	29%	1 453	1 848	2 042	3 890	48%
1203	61	41%	2 061	1 848	2 896	4 744	39%
1204	25	17%	845	1 848	1 187	3 035	61%
1301	148	100%	5 000	1 848	7 028	8 876	21%
1302	61	41%	2 061	1 848	2 896	4 744	39%
1401	80	54%	2 703	1 848	3 799	5 647	33%
1402	43	29%	1 453	1 848	2 042	3 890	48%
1403	86	58%	2 905	1 848	4 084	5 932	31%
1501	105	71%	3 547	1 848	4 986	6 834	27%
1502	43	29%	1 453	1 848	2 042	3 890	48%
1503	61	41%	2 061	1 848	2 896	4 744	39%
<b>Alla lägenheter</b>			<b>43 716</b>	<b>40 656</b>	<b>61 443</b>		
<i>Fastighetsgemensamt</i>			<i>8 000</i>	<i>2 000</i>	<i>11 244</i>		
<b>Total</b>			<b>51 716</b>	<b>42 656</b>	<b>72 687</b>		

## Brf Rindö - Jämförelse TV och bredband

Upprättad

2024-05-13

Bindningstid, Global Connect

2032

Bindingstid coax

2025-09-30

### Förtydligande

Pris är ex moms

Hushåll, inklusive fastighetsnät (teknik)

23

	Befintligt		Nytt bredband via fiber, beftV avtal Koax	Bredband och tv via KOAX
	Befintligt	Kommentar	IPO, Bredband 2 Kommentar	Tele 2 Kommentar
<b>Bindningstid [män]</b>				
Tv via coax	88	Föreningens abonnemang, Tele 2	60 88	? 74 Grundutbud
Tv via fiber	-		-	
Bredband via coax, 150/50	500	varje hushåll har sitt pris, uppskattat		206 250/250
Bredband via fiber, 100/100	500	varje hushåll har sitt pris, uppskattat	194	
<b>Total månadskostnad/hushåll</b>	<b>588</b>		<b>281</b>	<b>280</b>
<b>Noteringar</b>	Pris för bredband via Koax och fiber är ungefär detsamma enl. bredbandsvalen		Internet levereras bara till hallen idag, alla behöver använda sina routrar för att fördela nätverk	Begränsning av hur mycket brandbredd som kan fås, bundna till en leverantör (Tele 2) då det är deras nät (ingen framtida priskontroll)