

# Brf Russin 3

Org.nr: 769638-1164

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Russin 3, organisationsnummer 769638-1164, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019

Ekonomisk plan registrerades år 2021

Föreningens stadgar registrerades år 2021

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Fastighetsavgift

Fastigheterna är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från föreningens värdeår.

### Gemensamhetsanläggning

Stockholm Svagdrickan GA:3, avseende miljörum, cykelpoolsrum tillsammans med Svagdrickan 1 och Svagdrickan 2 (andelstal 33%).

### Underhållsplan

Föreningen saknar underhållsplan.

### Försäkring

Trygg Hansa

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

På stämman deltog 21 medlemmar.

### Styrelse

Ordförande	Simon Brattmyhr
Ledamot	Per-Jonas Sjökvist
Ledamot	Sven Wollter
Ledamot	Eva Lukacsi
Suppleant	Anette Smedberg
Suppleant	Sara Larsson

Styrelsen har under året hållit 7sammanträden.

**Revisor**

Extern

Joakim Häll

Borevision

Suppleant

William Lindström

Borevision

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mjösäcken 3

Föreningens adresser:

Russinvägen 3

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	46	1 633
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>1 633</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 46**

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Delagott

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övervakningskamera har installerats i miljörummet i syfte att stävja nedskräpning samt felsortering, och därigenom minska kostnaderna för Brf Russin 1–3. Åtgärden har varit effektiv.

Under året har bostadsrättsföreningen bytt redovisningsregelverk från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3).

## Medlemsinformation

59 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

**46 bostadsrätter**

**57 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 902	691	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 530	- 305	0	0
Soliditet <sup>1</sup> , %	82	82	12	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92			
Räntekänslighet	11			
<b>Föreningen, kr</b>				
Skuld/kvm totalyta	11 079	11 079		
Energikostnad/ kvm totalyta	285			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 090			
Sparande/kvm totalyta	-21			

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räkenskapsåret 2023 är det första hela räkenskapsåret för föreningen. Föreningen tog över från byggherren 2022-07-01 och då startade deras intäkter och kostnader. De nya nyckeltalen räknas endast fram för nuvarande räkenskapsår då tidigare år ej är representativt som ett helt år.

### Upplýsning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är ökade ränte- och avskrivningskostnaderna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett justerat resultat på -25 006 kr.

### Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Till följd av ränte- och kostnadsutvecklingen beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 40 procent från 01-07-2023. Under sommaren 2023 beslutade styrelsen att binda räntan på 4,45 % i ett år från 01-07-2023, samt att förlänga den befintliga amorteringsfriheten till 2024-12-31.

### Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen har i dagsläget inga planer på ytterligare avgiftshöjning. Ekonomin kommer ses över i samband med att räntan övergår till rörlig. Faktorer som kan påverka föreningens ekonomi framåt är bland annat den framtida ränte- och kostnadsutveckling.

Vår förening och grannföreningen Russin 2 har fattat ett inriktningsbeslut om att genomföra en fusion. Planerna har lagts på is fram till sommaren 2024 och mer information kommer förmedlas i samband därmed. Utfallet av detta kommer påverka föreningens framtida ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 310 000		0	- 304 593	<b>85 005 407</b>
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		63 050	-63 050		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning			- 304 593	304 593	<b>0</b>
Årets resultat				- 530 062	<b>- 530 062</b>
Belopp vid årets utgång	<b>85 310 000</b>	<b>63 050</b>	<b>- 367 643</b>	<b>- 530 062</b>	<b>84 475 345</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 367 643
Årets resultat	- 530 062
<b>Totalt</b>	<b>- 897 705</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	63 050
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 22 553
Balanseras i ny räkning	- 938 202
<b>Totalt</b>	<b>- 897 705</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 902 130	691 206
Övriga rörelseintäkter		31 240	36 171
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 933 370</b>	<b>727 377</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-963 688	-538 577
Administration och förvaltning	4	-143 892	-59 552
Personalkostnader	5	-31 541	0
Avskrivningar		-505 056	-166 261
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 644 177</b>	<b>-764 390</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>289 193</b>	<b>-37 013</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 275	-267 580
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-819 255</b>	<b>-267 580</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-530 062</b>	<b>-304 593</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-530 062</b>	<b>-304 593</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-530 062</b>	<b>-304 593</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	102 630 333	103 135 389
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 630 333</b>	<b>103 135 389</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>102 630 333</b>	<b>103 135 389</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 438
Övriga fordringar		99 569	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 362	71 419
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>186 931</b>	<b>79 857</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		227 312	322 447
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>227 312</b>	<b>322 447</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>414 243</b>	<b>402 304</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 044 576</b>	<b>103 537 693</b>



# Balansräkning

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**2023-12-31****2022-12-31****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Insatser

85 310 000

85 310 000

Fond för yttre underhåll

63 050

0

**Summa bundet eget kapital****85 373 050****85 310 000****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-367 643

0

Årets resultat

-530 062

-304 593

**Summa fritt eget kapital****-897 705****-304 593****SUMMA EGET KAPITAL****84 475 345****85 005 407****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Övriga skulder

3 500

1 500

**Summa långfristiga skulder****3 500****1 500****SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER****3 500****1 500****KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

7

18 091 650

18 091 650

Leverantörsskulder

176 940

195 225

Skatteskulder

0

47 200

Övriga skulder

1 950

650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

295 191

196 061

**Summa kortfristiga skulder****18 565 731****18 530 786****SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER****18 565 731****18 530 786****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****103 044 576****103 537 693**

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		289 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		505 056
<b>Summa</b>		<b>794 249</b>
Erhållen ränta		20
Erlagd ränta		-819 275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-25 006</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-107 074
Ökning av rörelseskulder		36 945
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-95 135</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering		0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-95 135</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>322 447</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>227 312</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	120 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Rest	120 år

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	1 677 157	582 345
Garage och p-platser	121 826	40 071
	<b>1 798 983</b>	<b>622 416</b>

### Övriga intäkter

Debiterade elkostnader	103 148	68 790
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 902 131</b>	<b>691 205</b>

### Not 3. Operativ drift och underhåll

#### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	180 815	186 560
Uppvärmning	180 472	75 028
Vatten och avlopp	104 072	65 169
Sophämtning	39 355	14 599
	<b>504 714</b>	<b>341 357</b>

#### Funktionell anläggningservice

Hiss	6 558	9 177
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	3 974	0
	<b>10 532</b>	<b>9 177</b>

#### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	17 830	7 465
Fastighetsstäd	46 055	18 750
	<b>63 885</b>	<b>26 215</b>

#### Distribuerade servicetjänster

Bredband	15 879	7 218
----------	--------	-------

#### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	22 819	10 611
Övriga driftkostnader	290 125	144 000
	<b>312 944</b>	<b>154 611</b>

#### Reparationer

Reparationer	33 181	0
--------------	--------	---

#### Underhåll

Underhåll	22 553	0
-----------	--------	---

#### Totalt operativ drift och underhåll

**963 688**                      **538 577**

### Not 4. Administration och förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	60 965	36 668
------------------------------	--------	--------

#### Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	28 405	12 813
----------------------------	--------	--------

#### Revision

Revisionsarvode	17 375	0
-----------------	--------	---

#### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 640	1 120
Konsultarvode	4 750	0
Bankkostnader	7 581	884
Övriga kostnader	22 177	8 067
	<b>37 147</b>	<b>10 071</b>

#### Totalt administration och förvaltning

**143 892**                      **59 552**

### Not 5. Personalkostnader

#### Styrelsen

Styrelsearvode	24 000	0
----------------	--------	---

#### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	7 541	0
-------------------	-------	---

#### Totalt personalkostnader

**31 541**                      **0**

## Not 6. Byggnader och mark

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	39 902 650	4 144 000
Anskaffningsvärde mark	63 399 000	63 349 000
Omklassificeringar	0	50 000
Inköp byggnad	0	35 758 650

### Utgående anskaffningsvärden

**103 301 650**      **103 301 650**

### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 166 261	- 0
Årets avskrivningar	- 505 056	- 166 261

### Utgående avskrivningar

**-671 317**      **-166 261**

### Utgående redovisat värde

**102 630 333**      **103 135 389**

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	44 000 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	10 000 000
	<b>58 600 000</b>	<b>24 600 000</b>

## Not 7. Andelar i koncernföretag

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Omklassificeringar	0	-50 000

### Utgående anskaffningsvärden

**0**      **0**

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danskebank	2024-07-01	4,45 %	18 091 650	18 091 650
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>18 091 650</b>	<b>18 091 650</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 091 650	-18 091 650
			<b>0</b>	<b>0</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån med villkorsändringsdag 2024-07-01 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 9. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	51 300 000	51 300 000
<b>Summa:</b>	<b>51 300 000</b>	<b>51 300 000</b>

# Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

---

Simon Brattmyhr  
Ordförande

---

Per-Jonas Sjökvist  
Ledamot

---

Sven Wollter  
Ledamot

---

Eva Lukacsi  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Joakim Häll  
Borevision

# 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-JONAS SJÖKVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 79e5ff300a4b3c[...]9e19be8675387

IP: 195.198.xxx.xxx

2024-06-20 11:11:48 UTC



## John Simon Bertil Brattmyhr

Styrelseordförande

Serienummer: edae00647b08f9[...]d815ec68c2f15

IP: 88.80.xxx.xxx

2024-06-20 11:26:22 UTC



## SVEN WOLLTER

Styrelseledamot

Serienummer: 714f767aac68eb[...]4d226c02b5b39

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-20 13:10:36 UTC



## EVA LUKACSI

Styrelseledamot

Serienummer: f1d4abd7cc937f[...]8cd2812d20f27

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-06-20 15:55:27 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-24 05:08:48 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>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Russin 3, org.nr. 769638-1164

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Russin 3 för räkenskapsåret 2023.

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 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. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsned 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 Bostadsrättsföreningen Russin 3 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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."

**Joakim Häll**

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-24 05:07:01 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>