

Årsredovisning 2022



Bostadsrättsföreningen Läsa

Org nr 769633-0328

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsa, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen bildades den 15 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Uppsala Gränby 6:7 i Uppsala kommun.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2019. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 64 bostadsrätter och en lokal. Den totala boarean (BOA) är ca 3 368 kvm och lokalarean (LOA) är ca 128 kvm. Föreningen har 30 garageplatser och en MC-plats i gemensamhetsanläggning samt tre garageplatser för bilpool som delas med grannföreningen.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
<u>3 st</u>	4 rum och kök
64 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 23 maj 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden. Garantibesiktning verkställdes inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokal/hyreskontrakt

Föreningen har en uthyrningslokal. Lokalavtal är tecknat och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t o m
Butik	ja	128	2023-10-31

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal samt för extern uthyrning av garage.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Uppsala Gränby 24:1. GA:1 avseende garage, nedfart, garageport och belysning samt GA:2 avseende innergård. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Sweax AB.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 4 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carolina Carlberg Alberina Mehanolli Amir Nejadolhosseini Jonatan Pipping	Ordförande
Suppleant	Alicia Bergström Ana Simanic	Avgick den 26 september 2022 Avgick den 15 augusti 2022

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammankallande	Peter Ekström Oskar Funk Olsson
----------------	------------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Christian Kromnér	Revise Sverige AB
Suppleant	Revisor utser suppleant	

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall vara ett och ett halvt basbelopp, 73 950 kr, exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma 2023. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 7 november 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2019 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal och garage är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter: januari 2022 höjdes årsavgiften med 3%. Januari 2023 höjdes årsavgiften med 7%. Höjning av avgiften motiveras av ökade utgifter för el och ökade ränteutgifter för delar av föreningens lån som lagts om augusti 2022, samt 2 av 4 lån som läggs om augusti 2023. Styrelsen planerar att höja avgifterna även januari 2024 för att säkerställa långsiktigt god ekonomi, men nivå på detta kommer att beslutas under hösten 2023.

Inköp brytskydd för portar: vid inspektion av föreningens portar upptäcktes flertal brytmärken på portarna. Styrelsen beslutade januari 2022 att inköpa brytskydd och installation av detta för samtliga 6 portar, inklusive 2 mot gården, samt för hyreslokalens dörr. Engångskostnad: 30 675 kr

Inköp RCO system: Styrelsen beslutade i februari 2022 att ta bort portkoderna till föreningens entréer. Som ersättning till portkoderna inköptes RCO system till 4 entréer. Medlemmar kan med appen RCO Access öppna porten på distans, samt skapa tillfällig kod för planerade besök eller leveranser. Sedan mars 2023 administrerar styrelsen själva systemet och endast driften hanteras av leverantören Widesec. Installationskostnad: 46 513 kr
Löpande kostnad drift av system: 200 kr per månad.

Omförhandlat serviceavtal hissar: föreningens serviceavtal för hissarna går ut våren 2024. Styrelsen har under 2022 tagit in olika offerter för förnyat avtal. Styrelsen beslutade att anta Schindlers Hiss Basic avtal med start i mars 2024 och löptid 5 år. Tidigare årskostnad serviceavtal hissar: 50 980 kr
Schindler Basic avtal årskostnad från och med mars 2024: 19 200 kr

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	93	69
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	27
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	94	93

Under året har 5 (18) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022: 48 300 kr).

Flerårsöversikt	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 004	2 914	708
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 229	-1 205	-202
Resultat exkl avskrivningar, tkr	774	784	256
Soliditet (%)	71,1	71,0	70,4
Fastighetslån/kvm, kr	14 483	14 673	14 952
Årsavgifter/kvm, kr	732	710	710

År 2020 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 oktober till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 010 000	162 840	-226 771	-1 204 678	122 741 391
Disposition av föregående års resultat:		312 000	-1 516 678	1 204 678	0
Årets resultat				-1 229 104	-1 229 104
Belopp vid årets utgång	124 010 000	474 840	-1 743 449	-1 229 104	121 512 287

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 743 449
årets förlust	-1 229 104
	-2 972 553
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	312 000
i ny räkning överföres	-3 284 553
	-2 972 553

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 004 068	2 913 601
Summa rörelseintäkter		3 004 068	2 913 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 441 552	-1 304 147
Administrationskostnader	4	-173 773	-202 874
Arvoden och ersättningar	5	-88 966	-96 265
Avskrivningar		-2 002 659	-1 988 682
Summa rörelsekostnader		-3 706 950	-3 591 968
Rörelseresultat		-702 882	-678 367
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	365
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 402	-526 676
Summa finansiella poster		-526 222	-526 311
Resultat efter finansiella poster		-1 229 104	-1 204 678
Årets resultat		-1 229 104	-1 204 678

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	170 025 384	172 014 066
Inventarier, verktyg och installationer	7	62 777	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 088 161	172 014 066
Summa anläggningstillgångar		170 088 161	172 014 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		0	32 887
Övriga fordringar	8	33 963	33 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 176	63 183
Avräkningskonto förvaltare		685 314	644 597
Summa kortfristiga fordringar		850 453	774 595
Summa omsättningstillgångar		850 453	774 595
SUMMA TILLGÅNGAR		170 938 614	172 788 661

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 010 000	124 010 000
Fond för yttre underhåll		474 840	162 840
Summa bundet eget kapital		124 484 840	124 172 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 743 449	-226 771
Årets resultat		-1 229 104	-1 204 678
Summa fritt eget kapital		-2 972 553	-1 431 449
Summa eget kapital		121 512 287	122 741 391
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	24 070 000	36 510 000
Summa långfristiga skulder		24 070 000	36 510 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	24 710 000	12 910 000
Förskott från kunder		76 800	76 800
Leverantörsskulder		85 906	73 648
Skatteskulder		77 530	67 180
Övriga skulder	12	11 654	8 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	394 437	400 648
Summa kortfristiga skulder		25 356 327	13 537 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 938 614	172 788 661

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exkl avskrivningar		773 555	784 004
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-35 141	1 111 216
Förändring av kortfristiga skulder exkl korfristig del av lån		19 057	-1 134 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten		757 471	760 780
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-76 754	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 754	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-640 000	-940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-640 000	-940 000
Årets kassaflöde		40 717	-179 220
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		644 597	823 817
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		685 314	644 597

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 oktober 2020.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 464 584	2 391 908
Hyror lokaler	157 919	153 600
Hyror förråd	18 000	13 500
P-platser och garage	257 362	262 830
Kabel-tv och bredband	66 086	66 060
Debiterad fastighetsskatt	17 471	13 644
Avgift andrahandsupplåtelse	16 991	12 051
Övriga intäkter och ersättningar	5 655	8
	3 004 068	2 913 601

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	134 230	131 831
Städkostnader	0	2 050
Serviceavtal	10 118	0
Systematiskt brandskyddsarbete	9 248	8 258
Hisservice/besiktning	55 391	50 296
Gemensamhetsanläggning	124 862	140 004
Reparationer	124 447	61 819
Hissreparationer	68 754	34 582
Fastighetsel	244 042	214 387
Uppvärmning	260 549	313 268
Vatten och avlopp	190 813	164 891
Avfallshantering	86 072	68 055
Försäkringskostnader	54 088	44 291
Självrisker	9 660	0
Kabel-tv och bredband	68 608	68 083
Förbrukningsinventarier	0	2 332
Förbrukningsmaterial	670	0
	1 441 552	1 304 147

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	43 940	33 590
Hemsida	0	1 698
Föreningsgemensamma kostnader	0	17 887
Revisionsarvode	20 000	18 750
Ekonomisk förvaltning	88 493	89 835
Underhållsplan	11 420	37 025
Övriga poster	9 920	4 089
	173 773	202 874

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	68 400	70 115
Sociala avgifter	20 566	20 333
Utbildning kurs/konferens/seminarie	0	5 817
	88 966	96 265

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	144 281 587	144 281 587
Investeringsmoms	-939 220	-939 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	143 342 367	143 342 367
Ingående avskrivningar	-2 445 934	-457 252
Årets avskrivningar	-1 988 682	-1 988 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 434 616	-2 445 934
Ingående bokfört värde mark	31 117 633	31 117 633
Utgående bokfört värde mark	31 117 633	31 117 633
Utgående redovisat värde	170 025 384	172 014 066
Taxeringsvärden byggnader	87 079 000	57 071 000
Taxeringsvärden mark	20 915 000	12 488 000
	107 994 000	69 559 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	103 600 000	66 200 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	4 394 000	3 359 000
	107 994 000	69 559 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	76 754	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 754	0
Årets avskrivningar	-13 977	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 977	0
Utgående redovisat värde	62 777	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 963	33 928
	33 963	33 928

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	59 587	7 398
Ekonomisk förvaltning	22 467	21 907
Kabel-tv och bredband	17 790	17 150
Vatten och avfall	21 752	13 978
Övriga förutbetalda kostnader	9 580	2 750
	131 176	63 183

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,930	2025-09-08	12 120 000	12 280 000
Nordea	0,690	2023-09-06	12 120 000	12 280 000
Nordea	2,563	2023-08-17	12 270 000	12 430 000
Nordea	1,190	2024-08-21	12 270 000	12 430 000
			48 780 000	49 420 000
Kortfristig del av lån			-24 710 000	-12 910 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 24 280 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 640 000 kr varav 320 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 565 000	50 565 000
	50 565 000	50 565 000

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	11 654	8 994
	11 654	8 994

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	64 987	36 735
Styrelsearvoden	25 300	25 300
Sociala avgifter	7 950	7 950
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	38 315	43 366
Fjärrvärme	47 106	45 533
Snöröjning	9 435	7 616
Reparationer	25 349	0
Förutbetalda avgifter och hyror	160 995	219 148
	394 437	400 648

Uppsala den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Carolina Carlberg

Jonatan Pipping

Alberina Mehannoli

Amir Nejadolhosseini

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

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Läsa.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 13:05:35

Dokumentet är undertecknat av:

 Jonatan Pipping (19851110XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-15 10:53:30
 Amir Ali Nejadolhosseini (19950117XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 12:57:32
 Carolina Johanna Carlberg (19910312XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 10:43:51
 ALBERINA MEHANOLLI (19951029XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 11:42:02
 Christian Robert Kromnér (19791019XXXX) Revisor	2023-05-15 13:05:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Läsa.pdf (268787 byte)

04996D3629A53CCB43EE1C851E41151A87BC4BF3DFB8232E26C50AA206224315F4E202E8F7A4E9238438
EDD675F758A79B4E7620D739F9BC08FD92D28A195175

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läsa
Org.nr 769633-0328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Läsa 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 2022-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-27 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 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:

Bostadsrättsföreningen Läsa, Org.nr 769633-0328

Document ID:

2Vt1MNqQVzySV30ZICXMDoY7cmZEv0AaD
/E6b+Dt/8=

- 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, förfälskning, 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 Läsa för räkenskapsåret 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Norrköping, det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

RB BRF Läsa.pdf

Name

Christian Robert Kromnér

Date

2023-05-15

Title

Revisor

Timestamp

2023-05-15T13:05:01.635+02:00

Document ID

2Vt1MNgQVzySV30ZICXMDoY7cmZEv0AaD/E6b

+DtI/8=

Identification



Christian Robert Kromnér



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))