



Årsredovisning 2023



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 Brf Läsa, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt. 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 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Alberina Mehanolli Amir Nejadolhosseini Jonatan Pipping Mohammad Hasan Sahid, avgått under året Alva Almström
Suppleant	Therese Jochelson

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

Valberedning

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

Revisorer

Ordinarie	Christian Kromné	Revise Sverige AB
Suppleant	Revisor utser suppleant	

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall vara ett och ett halvt basbelopp, 78 750 kr, exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma 2024. 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell 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 2023 höjdes årsavgiften med 7%. Januari 2024 höjdes årsavgifterna med 20% samt parkeringsavgiften med 10%. Höjning av avgiften motiveras av ökade ränteutgifter för delar av föreningens lån som lagts om augusti 2023.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	94	93
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-8	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	98	94

Under året har 6 (5) 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 57 300 kr (år 2022: 52 500 kr).

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 199	3 004	2 914	708
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 453	-1 229	-1 205	-202
Resultat exkl avskrivningar, tkr	552	774	784	256
Soliditet (%)	71,0	71,1	71,1	70,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	803	751	730	182
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 175	11 323	11 472	11 690
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 293	14 483	14 673	14 952
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	180	182	59
Räntekänslighet (%)	17,8	19,3	20,1	81,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	160	161	161	34
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,2	84,2	84,4	86,8

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

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 010 000	474 840	-1 743 449	-1 229 104	121 512 287
Disposition av föregående års resultat:		312 000	-1 541 104	1 229 104	0
Årets resultat				-1 452 515	-1 452 515
Belopp vid årets utgång	124 010 000	786 840	-3 284 553	-1 452 515	120 059 772

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 284 553
årets förlust	-1 452 515
	-4 737 068
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	312 000
Från yttre fonden tas ianspråk	-22 622
i ny räkning överföres	-5 026 446
	-4 737 068

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 199 060	3 004 068
Övriga rörelseintäkter		49 950	0
Summa rörelseintäkter		3 249 010	3 004 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 455 412	-1 441 552
Administrationskostnader	4	-189 592	-173 773
Arvoden och ersättningar	5	-88 642	-88 966
Avskrivningar		-2 004 032	-2 002 659
Summa rörelsekostnader		-3 737 678	-3 706 950
Rörelseresultat		-488 668	-702 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 818	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-965 665	-526 402
Summa finansiella poster		-963 847	-526 222
Resultat efter finansiella poster		-1 452 515	-1 229 104
Årets resultat		-1 452 515	-1 229 104

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	168 036 702	170 025 384
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 427	62 777
Summa materiella anläggningstillgångar		168 084 129	170 088 161
Summa anläggningstillgångar		168 084 129	170 088 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 666	4 426
Övriga fordringar	8	139 083	33 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 764	131 176
Avräkningskonto förvaltare		729 779	685 314
Summa kortfristiga fordringar		992 292	854 879
Summa omsättningstillgångar		992 292	854 879
SUMMA TILLGÅNGAR		169 076 421	170 943 040

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 010 000	124 010 000
Fond för yttre underhåll		786 840	474 840
Summa bundet eget kapital		124 796 840	124 484 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 284 553	-1 743 449
Årets resultat		-1 452 515	-1 229 104
Summa fritt eget kapital		-4 737 068	-2 972 553
Summa eget kapital		120 059 772	121 512 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	11 800 000	24 070 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	24 070 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	36 340 000	24 710 000
Förskott från kunder		76 800	76 800
Leverantörsskulder		166 367	85 906
Skatteskulder		87 880	77 530
Övriga skulder	12	13 679	11 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	531 923	398 863
Summa kortfristiga skulder		37 216 649	25 360 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 076 421	170 943 040

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exkl avskrivningar		551 517	773 555
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-92 709	-34 434
Förändring av kortfristiga skulder exkl korfristig del av lån		225 657	18 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		684 465	757 471
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-76 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-76 754
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-640 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-640 000	-640 000
Årets kassaflöde		44 465	40 717
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		685 314	644 597
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		729 779	685 314

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

	2023	2022
Årsavgifter	2 636 678	2 464 584
Hyror lokaler	175 056	157 919
Hyror förråd	18 000	18 000
P-platser och garage	272 623	257 362
Kabel-tv och bredband	66 240	66 086
Debiterad fastighetsskatt	17 468	17 471
Avgift andrahandsupplåtelse	12 672	16 991
Övriga intäkter och ersättningar	322	5 655
	3 199 059	3 004 068

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	150 775	134 230
Städkostnader	920	0
Snöröjning/sandning	22 159	0
Serviceavtal	3 206	10 118
Systematiskt brandskyddsarbete	13 121	9 249
Hisservice/besiktning	59 274	55 391
Besiktningkostnader	6 781	0
Gemensamhetsanläggning	88 788	124 862
Reparationer	124 725	124 447
Hissreparationer	26 444	68 754
Planerat underhåll	22 622	0
Fastighetsel	230 489	244 042
Uppvärmning	271 489	260 549
Vatten och avlopp	185 688	190 813
Avfallshantering	112 445	86 072
Försäkringskostnader	59 587	54 088
Självrisker	0	9 660
Kabel-tv och bredband	71 123	68 608
Förbrukningsinventarier	4 120	0
Förbrukningsmaterial	1 655	670
	1 455 411	1 441 553

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	43 940	43 940
Föreningsgemensamma kostnader	1 983	0
Revisionsarvode	15 666	20 000
Ekonomisk förvaltning	94 455	88 493
Underhållsplan	12 076	11 420
Medlems-/föreningsavgifter	6 600	0
Övriga poster	14 872	9 920
	189 592	173 773

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	67 450	68 400
Sociala avgifter	21 192	20 566
	88 642	88 966

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-4 434 616	-2 445 934
Årets avskrivningar	-1 988 682	-1 988 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 423 298	-4 434 616
Ingående bokfört värde mark	31 117 633	31 117 633
Utgående bokfört värde mark	31 117 633	31 117 633
Utgående redovisat värde	168 036 702	170 025 384
Taxeringsvärden byggnader	87 079 000	87 079 000
Taxeringsvärden mark	20 915 000	20 915 000
	107 994 000	107 994 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	103 600 000	103 600 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	4 394 000	4 394 000
	107 994 000	107 994 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 754	0
Inköp	0	76 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 754	76 754
Ingående avskrivningar	-13 977	0
Årets avskrivningar	-15 350	-13 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 327	-13 977
Utgående redovisat värde	47 427	62 777

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	139 083	33 963
	139 083	33 963

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	70 790	59 587
Ekonomisk förvaltning	0	22 467
Kabel-tv och bredband	18 012	17 790
Vatten och avfall	20 193	21 752
Övriga förutbetalda kostnader	9 769	9 580
	118 764	131 176

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,930	2025-09-08	11 960 000	12 120 000
Nordea	4,480	2024-03-06	11 960 000	12 120 000
Nordea	4,580	2024-02-17	12 110 000	12 270 000
Nordea	1,190	2024-08-21	12 110 000	12 270 000
			48 140 000	48 780 000
Kortfristig del av lån			-36 340 000	-24 710 000

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: 36 180 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 640 000 kr varav 480 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 565 000	50 565 000
	50 565 000	50 565 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	12 086	11 654
Avräkning Fastum	1 593	0
	13 679	11 654

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	127 177	64 987
Styrelsearvoden	25 300	25 300
Sociala avgifter	7 950	7 950
Revision	15 750	15 000
Fastighetsel	36 760	38 315
Fjärrvärme	35 109	47 106
Snöröjning	22 159	9 435
Övriga upplupna kostnader	2 579	0
Reparationer	0	25 349
Förutbetalda avgifter och hyror	259 140	165 421
	531 924	398 863

Uppsala den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Jonatan Pipping

Alberina Mehannoli

Amir Nejadolhosseini

Alva Almström

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Läsa.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 17:25:05

Dokumentet är undertecknat av:

 ALBERINA MEHANOLLI (19951029XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 12:54:14
 Amir Ali Nejadolhosseini (19950117XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 12:54:37
 ALVA ALMSTRÖM (19961231XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 13:51:42
 Christian Robert Kromnér (19791019XXXX) Revisor	2024-04-29 17:25:05
 JONATAN PIPPING (19851110XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 12:55:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Läsa.pdf (413971 byte)

9E90F82BF4A7B8A8F1719B6856CE0420392760BA30D36F0095CA9CF7F40674CBA360A2F1944FF7457EE3
087D05B0C7CA668E80CF5F9FB45F002FB91FF4470C53

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Läsa

Org.nr 769633-0328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läsa 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 2023-12-31 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.

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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Läsa för räkenskapsåret 2023 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 Kromné
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-29 15:24:44 UTC+00:00

Revisor

Christian Robert Kromnér



SE BankID - 14488f40-4660-4891-8747-60487dd4aadd