

# Brf Lärdomsgatan 21

Org.nr: 769636-7528

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lärdomsgatan 21, organisationsnummer 769636-7528, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Lärdomsgatan 21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-09-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-10. Ekonomisk plan registrerades 2020-09-10.

Bostadsrättsföreningen Lärdomsgatan 21 är medlem i Samfälligheten Initiativet S:1 samt ingår i två gemensamhetsanläggningar som omfattar gemensamhetslokal, vägar, grönytor och dagvattensystem.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Länsförsäkringar AB

### **Styrelse**

Ordförande	Felicia Uebel
Ledamot	Anna Zhao
Ledamot	Daniel Gardsten
Ledamot	Oskar Mikaelsson
Ledamot	Inas Delic
Ledamot	Anna Eriksson
Suppleant	Johan Lindh
Suppleant	Verena Åhlin

Anders G Jacobsson valdes som ledamot på stämman 2022, men avgick vid en extra föreningsstämma i februari 2023, där Anna Zhao istället blev val till ledamot.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.  
På stämman deltog 5 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-11-09.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om fyllnadsval till styrelsen .

### **Revisor**

Extern	Tobias Pettersson Baker Tilly Norrköping AB
--------	--

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Lärdomsgatan 21 A & B

Nybyggnadsår: 2020

Värdeår: 2020

Fastighetsbeteckning: Initiativet 10

Aktuell underhållsplan har inte tagits fram. Ekonomisk plan används ännu.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	28	860
2,5 rok	5	270
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>1 130</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 33**

### Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	30

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 1 160**

### Förvaltning

Kameral förvaltning- FRUBO AB

Fastighetsskötsel- BoTrygg Service

### Föreningsfrågor

Föreningen har tillgång till 8-10 bilar via Volvo on demand. Övrig parkering sker via externa parkeringshus.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under det senaste verksamhetsåret har Bostadsrättsförening Lärdomsgatan 21 mött flera utmaningar och genomfört betydande åtgärder för att säkerställa en stabil ekonomisk förvaltning och effektiv drift. Föreningen har fattat beslut om en höjning av medlemsavgiften vid två tillfällen på grund av ökade kostnader, främst relaterade till stigande lånekostnader. Denna åtgärd har varit nödvändig för att upprätthålla en sund ekonomi. Under året har det skett en omfattande omsättning i styrelsen med tre tillfällen av byte, vilket har resulterat i sex nya ledamöter och supplerter. Dessa förändringar har stärkt styrelsens kompetens och mångfald. En betydande förbättring av boendemiljön har varit etableringen av en blomvägg vid entrén, vilket har förhöjt trivseln och estetiken för föreningens medlemmar. Styrelsen organiserade ett informationsmöte för samtliga medlemmar där de bjöd på pizza, vilket skapade möjlighet för öppen dialog och informationsutbyte. Dessutom har föreningen bytt revisor till Baker Tilly Norrköping till följd av Grant Thorntons upphörande med revision för BRF:er. Föreningen har framgångsrikt ansökt om och erhållit elstöd samt en energideklaration av klass B, vilket är ett steg mot hållbarare energiförbrukning och ekonomisk effektivitet. Detta årets verksamhet har präglats av strategiska och finansiella åtgärder samt förbättringar i infrastrukturen och kommunikationen med medlemmarna. Styrelsen ser fram emot att fortsätta arbeta för föreningens bästa under det kommande året.

## Medlemsinformation

68 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med  
att 3 bostadsrätter har överlåtits.  
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
7 medlemmar har upptagits.

**34** bostadsrätter

**71** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	945	830	823	205
Årsavgifter, tkr	942	819	819	205
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 809	- 743	- 584	- 201
Soliditet <sup>1</sup> , %	73	74	74	74
Balansomslutning, tkr	59 069	59 954	60 871	61 631
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	811	706	706	706
Skuldsättning / kvm	13 230			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 581			
Räntekänslighet	17			
Energikostnad / kvm	163			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95			
Sparande per kvadratmeter	34			

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

### Uppllysning vid förlust

Av föreningens negativa resultat på -809 tkr utgör avskrivningar 859 tkr. Avskrivningar påverkar inte likviditeten och tas detta bort får föreningen ett positivt resultat på 50 tkr. Avgifterna har höjts från årsskiftet 2024 för att möta föreningens utgifter.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

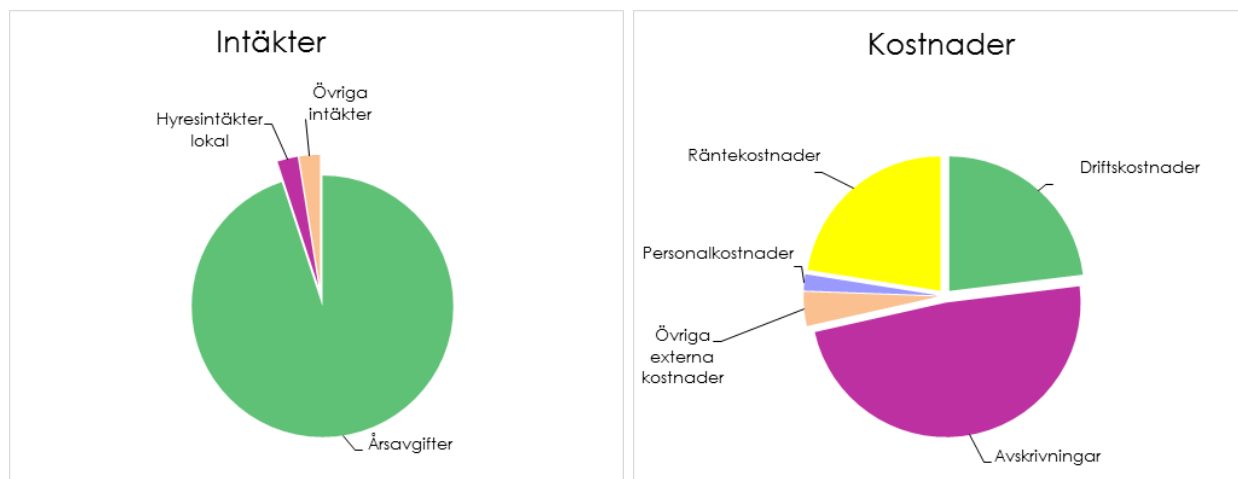
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 635 000	37 500	- 822 553	- 742 518
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		30 000	-30 000	
Balanseras i ny räkning			- 742 518	742 518
Årets resultat				- 808 845
Belopp vid årets utgång	<b>45 635 000</b>	<b>67 500</b>	<b>- 1 595 071</b>	<b>- 808 845</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 595 071
Årets resultat	- 808 845
<b>Totalt</b>	<b>- 2 403 916</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	31 836
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 2 435 752
<b>Totalt</b>	<b>- 2 403 916</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt ekonomisk plan.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	945 132	829 798
Övriga rörelseintäkter		20 935	13 275
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>966 067</b>	<b>843 073</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-409 294	-394 787
Övriga externa kostnader	3	-72 503	-79 491
Personalkostnader		-34 497	-30 581
Avskrivningar		-859 404	-853 854
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 375 698</b>	<b>-1 358 713</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-409 631</b>	<b>-515 640</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	0	2 846
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	5	0	-49 999
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 595	-179 725
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-399 214</b>	<b>-226 878</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-808 845</b>	<b>-742 518</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-808 845</b>	<b>-742 518</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-808 845</b>	<b>-742 518</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	58 728 011	59 576 315
Inventarier, verktyg och installationer		38 848	49 948
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 766 859</b>	<b>59 626 263</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	0	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 766 859</b>	<b>59 626 264</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		28 429	19 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 909	29 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 338</b>	<b>49 248</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		223 371	278 533
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>223 371</b>	<b>278 533</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>301 709</b>	<b>327 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 068 568</b>	<b>59 954 045</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 635 000	45 635 000
Fond för yttre underhåll		67 500	37 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 702 500</b>	<b>45 672 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 595 071	-822 553
Årets resultat		-808 845	-742 518
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 403 916</b>	<b>-1 565 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 298 584</b>	<b>44 107 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 119 990	10 346 663
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 119 990</b>	<b>10 346 663</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 386 677	5 333 337
Leverantörsskulder		84 240	22 417
Skatteskulder		7 820	7 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	171 257	136 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 649 994</b>	<b>5 499 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 068 568</b>	<b>59 954 045</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		-409 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		859 404
<b>Summa</b>		<b>449 773</b>
Erhållen ränta		381
Erlagd ränta		-399 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>50 559</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-29 090
Ökning av rörelseskulder		96 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>118 170</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Försäljning av aktier		1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån		-173 333
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-173 333</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-55 162</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>278 533</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>223 371</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Tillkommande utgifter

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme och grund	100	1
Stomkompletteringar/innerväggar	50	2
Värme, sanitet (VS)	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Hiss	30	3,33
Dörrar	30	3,33
Styr och övervakningssystem	15	6,66
Restpost	50	2

## Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få

de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

### Redu9

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

### Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	917 238	797 592
Årsavgifter lokaler	24 356	21 180
Elintäkter	3 538	11 027
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>945 132</b>	<b>829 799</b>

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	48 089	38 284
Uppvärmning	102 882	96 176
Vatten och avlopp	38 332	34 299
Grundavtal hiss	4 261	1 261
Hissbesiktning	2 969	2 720
Energideklaration	0	12 000
Fastighetsskötsel	39 000	39 000
Bredband	49 980	49 980
TV	6 444	6 316
Försäkring	17 968	17 130
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	3 910	3 910
Samfällighetskostnader	77 416	73 774
Förbrukningsinventarier	0	6 875
Reparation och underhåll hiss	5 855	5 071
Reparation och underhåll VVS	0	2 364
Reparation och underhåll ventilation	12 188	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	3 125
Reparation- och underhållsmaterial	0	2 502
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>409 294</b>	<b>394 787</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	47 484	45 396
Extra ekonomisk förvaltning	1 219	3 250
Revisionsarvode	16 109	14 238
Bankkostnader	3 273	4 046
Övriga administrativa kostnader	1 600	800
Föreningsomkostnader	2 818	6 136
Övriga kostnader	0	5 625
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>72 503</b>	<b>79 491</b>

<b>Not 4. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utdelning försäkringsbolag	0	2 846
<b>Totalt resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 846</b>

<b>Not 5. Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nedskrivningar av andelar i andra företag	0	-49 999
<b>Totalt nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>-49 999</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	44 884 050	44 884 050
Anskaffningsvärde mark	16 600 950	16 600 950
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>61 485 000</b>	<b>61 485 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 908 685	- 1 060 381
Årets avskrivningar	- 848 304	- 848 304
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 756 989</b>	<b>-1 908 685</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 728 011</b>	<b>59 576 315</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	25 137 000	25 137 000
Taxeringsvärde mark	5 254 000	5 254 000
	<b>30 391 000</b>	<b>30 391 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	391 000	391 000
	<b>30 391 000</b>	<b>30 391 000</b>

## Not 7. Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	- 49 999	0
Försäljningar/utrangeringar	-1	0
Årets nedskrivningar	0	- 49 999
Utgående nedskrivningar	-50 000	-49 999
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Aktier i Initiativet 7E Fastighets AB

## Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	12 417	11 760
Samfälligheten Initiativet	19 354	0
FRUBO AB	4 061	3 957
TH1NG	12 495	12 495
Telia	1 582	1 579
<b>Summa</b>	<b>49 909</b>	<b>29 791</b>

## Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 95055	2024-09-18	4,090 %	5 173 337	5 226 669
Nordea 48724	2024-09-20	4,880 %	5 160 004	5 226 669
Nordea 48732	2025-09-17	1,190 %	5 173 326	5 226 662
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>15 506 667</b>	<b>15 680 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 386 677	-5 333 337
			<b>5 119 990</b>	<b>10 346 663</b>

Lån med slutbetalningsdag 2024 redovisas enligt god sed som korta men kommer att sättas om då föreningens finansiering är långfristig. Faktisk amortering 2024 uppgår till 160 tkr.

## Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	60 116	52 255
Förskottsbet avgift/hyra	88 605	58 778
Uppvärmning/el/VA dec	22 536	25 706
<b>Summa</b>	<b>171 257</b>	<b>136 739</b>

## Not 11. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

16 000 000

16 000 000

**Summa:**

**16 000 000**

**16 000 000**

## Underskrifter

Linköping den dag som framgår av elektronisk underskrift

\_\_\_\_\_  
Felicia Uebel

\_\_\_\_\_  
Anna Zhao

\_\_\_\_\_  
Daniel Gardsten

\_\_\_\_\_  
Oskar Mikaelsson

\_\_\_\_\_  
Inas Delic

\_\_\_\_\_  
Anna Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Tobias Petterson  
*Auktoriserad revisor*



# Verifikat

Titel: Brf Lärdomsgatan 21, årsredovisning 2023

ID: 87cb2260-1ce5-11ef-a16e-b59476063aa9

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-28

## Underskrifter

Brf Lärdomsgatan 21  
Daniel\_gard@hotmail.com  
Signerat: 2024-05-28 13:38 BankID DANIEL GARDSTEN

Brf Lärdomsgatan 21  
felicia.uebel@gmail.com  
Signerat: 2024-05-28 14:26 BankID Felicia Uebel

Brf Lärdomsgatan 21  
Oskar89@gmail.com  
Signerat: 2024-05-28 15:36 BankID Oskar Axel Mikaelsson

Baker Tilly Norrköping AB  
Tobias.Pettersson@bakertilly.se  
Signerat: 2024-05-29 05:48 BankID TOBIAS PETTERSSON

Brf Lärdomsgatan 21  
Annazhao00@hotmail.com  
Signerat: 2024-05-28 14:14 BankID ANNA ZHAO

Brf Lärdomsgatan 21  
Delicinas@hotmail.com  
Signerat: 2024-05-28 14:46 BankID Inas Delic

Brf Lärdomsgatan 21  
Anna.carolin.eriksson@gmail.com  
Signerat: 2024-05-28 16:30 BankID ANNA ERIKSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769636-7528 - Brf Lärdomsgatan 21 - Årsredovisning slutlig.pdf	766.4 kB	f49d 7456 448d 8803 5516 e155 13c1 399d 1450 93cd 96df bcfd 9b5b d0af 51be 70d5

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-28	13:33	Skapat   Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-05-28	13:38	Signerat   Brf Lärdomsgatan 21 Genomfört med: BankID av DANIEL GARDSTEN. IP: 130.236.88.216
2024-05-28	14:14	Signerat   Brf Lärdomsgatan 21 Genomfört med: BankID av ANNA ZHAO. IP: 178.174.193.198
2024-05-28	14:26	Signerat   Brf Lärdomsgatan 21 Genomfört med: BankID av Felicia Uebel. IP: 83.187.171.177

## Händelser

2024-05-28	14:46	Signerat   Brf Lärdomsgatan 21 Genomfört med: BankID av Inas Delic. IP: 31.211.209.78
2024-05-28	15:36	Signerat   Brf Lärdomsgatan 21 Genomfört med: BankID av Oskar Axel Mikaelsson. IP: 94.234.102.189
2024-05-28	16:30	Signerat   Brf Lärdomsgatan 21 Genomfört med: BankID av ANNA ERIKSSON. IP: 80.217.176.127
2024-05-29	05:48	Signerat   Baker Tilly Norrköping AB Genomfört med: BankID av TOBIAS PETTERSSON. IP: 158.174.187.86



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärdomsgatan 21

Org.nr 769636-7528

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärdomsgatan 21 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 och kassaflöde 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 revisors sed 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 föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-14 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lärdomsgatan 21 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tobias Pettersson  
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."

## TOBIAS PETERSSON

Revisor

Serienummer: 35bd1054d62e8a[...]baf5937ca6538

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-29 03:49:43 UTC



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>