

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Läsa

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## 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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**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 i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal 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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 med äganderätt.

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 |
| 3 st  | 4 rum och kök |
| 64 st |               |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår 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     | 2026-10-31   |

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 13 maj 2024 haft följande sammansättning:

|           |                                                                                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter | Alberina Mehanolli<br>Amir Ali Nejadolhosseini<br>Alva Almström<br>Peter Ekström |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|

|           |   |
|-----------|---|
| Suppleant | - |
|-----------|---|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Sammanställande | Oskar Funk Olsson |
|-----------------|-------------------|

#### Revisorer

|           |                         |                  |
|-----------|-------------------------|------------------|
| Ordinarie | Christian Kromnér       | Revis Sverige AB |
| Suppleant | Revisor utser suppleant |                  |

#### Arvoden

Stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska vara ett och ett halvt basbelopp, 85 950 kr, exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll ska 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***

Från den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 20%. För 2025 planeras ingen höjning.

#### **Medlemsinformation**

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>                | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 98          | 94          |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4           | 12          |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-5</u>   | <u>-8</u>   |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 97          | 98          |

Under året har 5 (6) 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 2025 är 58 800 kr (år 2024: 57 300 kr).

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                    | 3 783       | 3 199       | 3 004       | 2 914       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | -1 184      | -1 453      | -1 229      | -1 205      |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr                        | 820         | 552         | 774         | 784         |
| Soliditet (%)                                           | 71,1        | 71,0        | 71,1        | 71,1        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 959         | 803         | 751         | 730         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 11 047      | 11 175      | 11 323      | 11 472      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 14 130      | 14 293      | 14 483      | 14 673      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 190         | 122         | 180         | 182         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 14,7        | 17,8        | 19,3        | 20,1        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 178         | 160         | 161         | 161         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 85,4        | 83,2        | 84,2        | 84,4        |

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 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.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 124 010 000          | 786 840                        | -3 284 553             | -1 452 515        | <b>120 059 772</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 289 378                        | -1 741 893             | 1 452 515         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                                |                        | -1 184 000        | <b>-1 184 000</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>124 010 000</b>   | <b>1 076 218</b>               | <b>-5 026 446</b>      | <b>-1 184 000</b> | <b>118 875 772</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust         | -5 026 446        |
| årets förlust            | -1 184 000        |
|                          | <b>-6 210 446</b> |
| behandlas så att         |                   |
| till reservfond avsättes | 312 000           |
| i ny räkning överföres   | -6 522 446        |
|                          | <b>-6 210 446</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 3 782 615                 | 3 199 060                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 43 332                    | 49 950                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>3 825 947</b>          | <b>3 249 010</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -1 366 804                | -1 455 412                |
| Administrationskostnader                         | 4        | -200 244                  | -189 592                  |
| Arvoden och ersättningar                         | 5        | -112 955                  | -88 642                   |
| Avskrivningar                                    |          | -2 004 032                | -2 004 032                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-3 684 035</b>         | <b>-3 737 678</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>141 912</b>            | <b>-488 668</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 4 491                     | 1 818                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -1 330 403                | -965 665                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-1 325 912</b>         | <b>-963 847</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-1 184 000</b>         | <b>-1 452 515</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-1 184 000</b>         | <b>-1 452 515</b>         |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

166 048 020

168 036 702

Inventarier, verktyg och installationer

7

32 077

47 427

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**166 080 097**

**168 084 129**

**Summa anläggningstillgångar**

**166 080 097**

**168 084 129**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

18 172

4 666

Övriga fordringar

8

83 984

139 083

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

106 415

118 764

Avräkningskonto förvaltare

883 420

729 779

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 091 991**

**992 292**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 091 991**

**992 292**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**167 172 088**

**169 076 421**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 124 010 000        | 124 010 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 076 218          | 786 840            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>125 086 218</b> | <b>124 796 840</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -5 026 446         | -3 284 553         |
| Årets resultat                  | -1 184 000         | -1 452 515         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-6 210 446</b>  | <b>-4 737 068</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>118 875 772</b> | <b>120 059 772</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10, 11 | 11 865 000        | 11 800 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 865 000</b> | <b>11 800 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11 | 35 725 000        | 36 340 000        |
| Förskott från kunder                         |        | 79 666            | 76 800            |
| Leverantörsskulder                           |        | 121 641           | 166 367           |
| Skatteskulder                                |        | 87 880            | 87 880            |
| Övriga skulder                               | 12     | 8 137             | 13 679            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 408 992           | 531 923           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>36 431 316</b> | <b>37 216 649</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

167 172 088

169 076 421

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                |                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat exkl avskrivningar                                    | 820 032        | 551 517        |
| Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto     | 67 448         | -92 709        |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån | -183 840       | 225 657        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                | <b>703 640</b> | <b>684 465</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förändring av låneskulder                        | -550 000        | -640 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-550 000</b> | <b>-640 000</b> |

### Årets kassaflöde

**153 640**                      **44 465**

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 729 779        | 685 314        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>883 419</b> | <b>729 779</b> |

## 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

|                                  | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                      | 3 164 012        | 2 636 678        |
| Hyror lokaler                    | 186 466          | 175 056          |
| Hyror förråd                     | 18 000           | 18 000           |
| P-platser och garage             | 302 859          | 272 623          |
| Kabel-tv och bredband            | 66 240           | 66 240           |
| Debiterad fastighetsskatt        | 17 468           | 17 468           |
| Avgift andrahandsupplåtelse      | 26 900           | 12 672           |
| Övriga intäkter och ersättningar | 670              | 322              |
|                                  | <b>3 782 615</b> | <b>3 199 059</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

## Not 3 Driftskostnader

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel              | 153 877          | 150 775          |
| Trädgårdsskötsel               | 2 563            | 0                |
| Städkostnader                  | 25 028           | 920              |
| Snöröjning/sandning            | 24 273           | 22 159           |
| Serviceavtal                   | 3 623            | 3 206            |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 10 812           | 13 121           |
| Hisservice/besiktning          | 40 984           | 59 274           |
| Besiktningskostnader           | 0                | 6 781            |
| Gemensamhetsanläggning         | 48 799           | 88 788           |
| Reparationer                   | 57 277           | 124 725          |
| Hissreparationer               | 18 090           | 26 444           |
| Planerat underhåll             | 0                | 22 622           |
| Fastighetsel                   | 257 833          | 230 489          |
| Uppvärmning                    | 277 605          | 271 489          |
| Vatten och avlopp              | 230 472          | 185 688          |
| Avfallshantering               | 66 066           | 112 445          |
| Försäkringskostnader           | 70 790           | 59 587           |
| Kabel-tv och bredband          | 72 351           | 71 123           |
| Myndighetskrav                 | 4 133            | 0                |
| Förbrukningsinventarier        | 1 096            | 4 120            |
| Förbrukningsmaterial           | 1 134            | 1 655            |
| Öresavrundning                 | -2               | 0                |
|                                | <b>1 366 804</b> | <b>1 455 411</b> |

#### Not 4 Administrationskostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 43 940         | 43 940         |
| Porto                         | 5 710          | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 264            | 1 983          |
| Revisionsarvode               | 15 366         | 15 666         |
| Ekonomisk förvaltning         | 94 782         | 94 455         |
| Bankkostnader                 | 640            | 0              |
| Underhållsplan                | 12 956         | 12 076         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 6 600          | 6 600          |
| Övriga poster                 | 19 986         | 14 872         |
|                               | <b>200 244</b> | <b>189 592</b> |

#### Not 5 Arvoden och ersättningar

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 85 950         | 67 450        |
| Sociala avgifter | 27 005         | 21 192        |
|                  | <b>112 955</b> | <b>88 642</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                     | 143 342 367        | 144 281 587        |
| Investeringsmoms                                          |                    | -939 220           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>143 342 367</b> | <b>143 342 367</b> |
| Ingående avskrivningar                                    | -6 423 298         | -4 434 616         |
| Årets avskrivningar                                       | -1 988 682         | -1 988 682         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-8 411 980</b>  | <b>-6 423 298</b>  |
| Ingående bokfört värde mark                               | 31 117 633         | 31 117 633         |
| <b>Utgående bokfört värde mark</b>                        | <b>31 117 633</b>  | <b>31 117 633</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>166 048 020</b> | <b>168 036 702</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 87 079 000         | 87 079 000         |
| Taxeringsvärden mark                                      | 20 915 000         | 20 915 000         |
|                                                           | <b>107 994 000</b> | <b>107 994 000</b> |
| Taxeringsvärde uppdelat på bostäder                       | 103 600 000        | 103 600 000        |
| Taxeringsvärde uppdelat på lokaler                        | 4 394 000          | 4 394 000          |
|                                                           | <b>107 994 000</b> | <b>107 994 000</b> |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 76 754         | 76 754         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>76 754</b>  | <b>76 754</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -29 327        | -13 977        |
| Årets avskrivningar                             | -15 350        | -15 350        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-44 677</b> | <b>-29 327</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>32 077</b>  | <b>47 427</b>  |

### Not 8 Övriga fordringar

|             | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|-------------|---------------|----------------|
| Skattekonto | 83 984        | 139 083        |
|             | <b>83 984</b> | <b>139 083</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring          | 43 679         | 70 790         |
| Ekonomisk förvaltning         | 27 046         | 0              |
| Kabel-tv och bredband         | 18 324         | 18 012         |
| Vatten och avfall             | 0              | 20 193         |
| Övriga förutbetalda kostnader | 17 366         | 9 769          |
|                               | <b>106 415</b> | <b>118 764</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare             | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                 | 0,930          | 2025-09-08                | 11 830 000               | 11 960 000               |
| Nordea                 | 4,480          | 2024-03-06                | 0                        | 11 960 000               |
| Nordea                 | 4,580          | 2024-02-17                | 0                        | 12 110 000               |
| Nordea                 | 1,190          | 2024-08-21                | 0                        | 12 110 000               |
| Nordea                 | 3,127          | 2025-05-19                | 11 965 000               | 0                        |
| Nordea                 | 2,983          | 2025-06-09                | 11 830 000               | 0                        |
| Nordea                 | 2,870          | 2026-08-19                | 11 965 000               | 0                        |
|                        |                |                           | <b>47 590 000</b>        | <b>48 140 000</b>        |
| Kortfristig del av lån |                |                           | -35 625 000              | -36 340 000              |

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: 35 725 000 kr  
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 400 000 kr varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 565 000        | 50 565 000        |
|                        | <b>50 565 000</b> | <b>50 565 000</b> |

**Not 12 Övriga skulder**

|                  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Moms             | 7 041             | 12 086            |
| Avräkning Fastum | 1 096             | 1 593             |
|                  | <b>8 137</b>      | <b>13 679</b>     |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 114 681           | 127 177           |
| Styrelsearvoden                 | 32 500            | 25 300            |
| Sociala avgifter                | 10 212            | 7 950             |
| Revision                        | 15 558            | 15 750            |
| Fastighetsel                    | 36 220            | 36 760            |
| Fjärrvärme                      | 30 729            | 35 109            |
| Snöröjning                      | 2 004             | 22 159            |
| Övriga upplupna kostnader       | 0                 | 2 579             |
| Fastighetsskötsel               | 4 549             | 0                 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 162 539           | 259 140           |
|                                 | <b>408 992</b>    | <b>531 924</b>    |

Uppsala den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Amir Nejadolhosseini  
Ordförande

Alberina Mehanolli

Alva Almström

Peter Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Läsa.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-07 09:59:18

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                         |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  ALBERINA MEHANOLLI (19951029XXXX) Styrelsemedlem       | 2025-03-31 09:31:19 |
|  ALVA ALMSTRÖM (19961231XXXX) Styrelsemedlem            | 2025-04-04 08:32:33 |
|  Amir Ali Nejadolhosseini (19950117XXXX) Styrelsemedlem | 2025-03-31 08:27:07 |
|  Christian Robert Kromnér (19791019XXXX) Revisor        | 2025-04-07 09:59:18 |
|  PETER EKSTRÖM (19540322XXXX) Styrelsemedlem            | 2025-03-31 09:19:56 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Läsa.pdf (1243676 byte)

F2AA2F2412D54117B9B2A6D23ADEE0E6D2C6282CA98EED21CAEDE0AC8F617863DA41A99D9E506189F552  
EC43DBC991BF9A3A5EC8E8A3A27A62CB0DF516B5F6E0

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: RB BRF Läsa.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-07 12:51:07

Dokumentet är undertecknat av:



Christian Robert Kromnér (19791019XXXX) Revisor

2025-04-07 12:51:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
RB BRF Läsa.pdf (369271 byte)

71FBB5F4CF3C20A6B8065456B69B17E7CE880B2D39948BC53DC25209CEB1C030B26997B3B867B15E367A  
2505E7CD907E4FF2D1B60D35D90B659026165AAE4B46

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support



# 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 2024.

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 2024-12-31 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 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 Brf Läsa för räkenskapsåret 2024 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