

Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Läsa

Org nr 769633-0328

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsa, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

Föreningens fastighet

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. 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 hade från ordinarie stämma den 17 juni 2021 till extra stämma följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Bergström Carolina Carlberg Caroline Ahl Alberina Mehanolli	Ordförande avgick den 14 oktober 2021 Ordförande fr.o.m. den 14 oktober 2021
Suppleant	Amir Nejadolhosseini	

Styrelsen har efter extra stämma den 2 december 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carolina Carlberg Caroline Ahl Alberina Mehanolli Amir Nejadolhosseini Alicia Bergström	Ordförande
Suppleant	Jonatan Pipping	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammankallande	Erik Guldbbrand Paulina Kimell
----------------	-----------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Ordinarie stämma 2021 beslutade att arvodet till boendestyrelsen skall vara ett och ett halvt basbelopp, 71 400 kr, exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma 2022. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

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

Ekonomisk plan

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

Årsavgifter

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	69	54
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	27	21
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	93	69

Under året har 18 (13) 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 2022 är 48 300 kr (år 2021 47 600 kr).

Flerårsöversikt	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 914	708	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 205	-202	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	784	256	0
Soliditet (%)	71,0	70,4	70,7
Fastighetslån/kvm, kr	14 673	14 952	0
Årsavgifter/kvm, kr	710	710	0

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 010 000	137 580	0	-201 511	123 946 069
Disposition av föregående års resultat:		25 260	-226 771	201 511	0
Årets resultat				-1 204 678	-1 204 678
Belopp vid årets utgång	124 010 000	162 840	-226 771	-1 204 678	122 741 391

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-226 771
årets förlust	-1 204 678
	-1 431 449

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

312 000
-1 743 449
-1 431 449

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 913 601	707 890
Summa rörelseintäkter		2 913 601	707 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 304 147	-249 379
Administrationskostnader	4	-202 874	-33 986
Arvoden och ersättningar	5	-96 265	-32 367
Avskrivningar		-1 988 682	-457 252
Summa rörelsekostnader		-3 591 968	-772 984
Rörelseresultat		-678 367	-65 094
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		365	1 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 676	-138 020
Summa finansiella poster		-526 311	-136 417
Resultat efter finansiella poster		-1 204 678	-201 511
Årets resultat		-1 204 678	-201 511

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

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	172 014 066	174 002 748
Summa materiella anläggningstillgångar		172 014 066	174 002 748
Summa anläggningstillgångar		172 014 066	174 002 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	253 690
Fordringar hos entreprenör		32 887	0
Övriga fordringar	7	33 928	929 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 183	58 092
Avräkningskonto förvaltare		644 597	823 817
Summa kortfristiga fordringar		774 595	2 065 031
Summa omsättningstillgångar		774 595	2 065 031
SUMMA TILLGÅNGAR		172 788 661	176 067 779

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 010 000	124 010 000
Fond för yttre underhåll		162 840	137 580
Summa bundet eget kapital		124 172 840	124 147 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-226 771	0
Årets resultat		-1 204 678	-201 511
Summa fritt eget kapital		-1 431 449	-201 511
Summa eget kapital		122 741 391	123 946 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	36 510 000	24 860 000
Summa långfristiga skulder		36 510 000	24 860 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 910 000	25 500 000
Förskott från kunder		76 800	76 800
Leverantörsskulder		73 648	69 490
Skulder till entreprenör		0	905 995
Skatteskulder		67 180	283 976
Övriga skulder		8 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	400 648	425 449
Summa kortfristiga skulder		13 537 270	27 261 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 788 661	176 067 779

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exkl avskrivningar		784 004	255 741
Förändring av avsättningar		0	137 580
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		1 111 216	-1 241 214
Förändring av kortfristiga skulder exkl korfristig del av lån		-1 134 440	1 010 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten		760 780	162 455
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-6 645 855
Investeringsmoms		0	939 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-5 706 635
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-940 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-940 000	-160 000
Årets kassaflöde		-179 220	-5 704 180
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		823 817	6 527 997
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		644 597	823 817

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 391 908	598 126
Hyror lokaler	153 600	38 400
Hyror förråd	13 500	0
P-plats och garage	262 830	47 680
Kabel-tv och bredband	66 060	16 521
Debiterad fastighetsskatt	13 644	3 411
Avgift andrahandsupplåtelse	12 051	3 757
Öresutjämning	8	-5
	2 913 601	707 890

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	131 831	33 020
Städkostnader	2 050	0
Systematiskt brandskyddsarbete	8 258	0
Hisservice/besiktning	50 296	10 998
Gemensamhetsanläggning	140 004	11 112
Reparationer	61 819	2 068
Hissreparationer	34 582	0
Fastighetsel	214 387	59 770
Uppvärmning	313 268	55 382
Vatten och avlopp	164 891	32 702
Avfallshantering	68 055	16 424
Försäkringskostnader	44 291	10 953
Kabel-tv och bredband	68 083	16 950
Förbrukningsinventarier	2 332	0
	1 304 147	249 379

Not 4 Administrationskostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	33 590	8 397
Hemsida	1 698	849
Föreningsgemensamma kostnader	17 887	0
Revisionsarvode	18 750	3 740
Ekonomisk förvaltning	89 835	20 750
Underhållsplan	37 025	0
Övriga poster	4 089	250
	202 874	33 986

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2021	2020
Styrelsearvode	70 115	24 629
Sociala avgifter	20 333	7 738
Utbildning kurs/konferens/seminarie	5 817	0
	96 265	32 367

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	144 281 587	0
Omklassificeringar	0	144 281 587
Investeringsmoms	-939 220	-939 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	143 342 367	143 342 367
Ingående avskrivningar	-457 252	0
Årets avskrivningar	-1 988 682	-457 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 445 934	-457 252
Ingående bokfört värde mark	31 117 633	0
Omklassificeringar	0	31 117 633
Utgående bokfört värde mark	31 117 633	31 117 633
Utgående redovisat värde	172 014 066	174 002 748
Taxeringsvärden byggnader	57 071 000	57 071 000
Taxeringsvärden mark	12 488 000	12 488 000
	69 559 000	69 559 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	33 928	0
Momsfordran	0	929 432
	33 928	929 432

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	7 398	7 302
Ekonomisk förvaltning	21 907	21 037
Kabel-tv och bredband	17 150	17 015
Vatten och avlopp	13 978	11 040
Övriga förutbetalda kostnader	2 750	1 698
	63 183	58 092

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,93	2025-09-08	12 280 000	12 590 000
Nordea	0,69	2023-09-06	12 280 000	12 590 000
Nordea	1,15	2022-08-17	12 430 000	12 590 000
Nordea	1,19	2024-08-21	12 430 000	12 590 000
			49 420 000	50 360 000
Kortfristig del av lån			-12 910 000	-25 500 000

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: 12 430 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 640 000 kr varav 160 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 565 000	50 565 000
	50 565 000	50 565 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	36 735	40 799
Styrelsearvoden	25 300	25 300
Sociala avgifter	7 950	7 950
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	43 366	24 488
Fjärrvärme	45 533	35 755
Snöröjning	7 616	0
Övriga upplupna kostnader	0	3 304
Förutbetalda avgifter och hyror	219 148	272 853
	400 648	425 449

Uppsala den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Carolina Carlberg
Ordförande

Caroline Ahl

Alberina Mehannoli

Amir Nejadolhosseini

Alicia Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Huvudansvarig auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Läsa.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-27 13:45:47

Dokumentet är undertecknat av:

 Alicia Bergström (19730507XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 20:58:47
 Carolina Johanna Carlberg (19910312XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 15:17:08
 AMIR NEJADOLHOSSEINI (19950117XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 11:57:05
 ALBERINA MEHANOLLI (19951029XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 13:07:07
 Caroline Maria Evelina Ahl (20000215XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 13:23:36
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2022-04-27 13:45:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Läsa.pdf (1112909 byte)

F7BB0977DAA3B760A582E665D2A9BC8F072A9D02EBE873F3E998BF1B04A2416F9322319979017FCF3C45
24A145688A86CF1DB204DB0D9DA2FA871F9AA7E5ACD6

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läsa
Org.nr. 769633-0328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Läsa för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Läsa för år 2021 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2022 14:12

SENT BY OWNER:

Anton Andersson • 27.04.2022 13:58

DOCUMENT ID:

B1gWe3LH5

ENVELOPE ID:

rkJ-x28S9-B1gWe3LH5

DOCUMENT NAME:

RB Brf Läsa 2021.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	27.04.2022 14:12 27.04.2022 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/06/1964) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed