

# Årsredovisning 2020

**Brf Läsa**

**Org nr 769633-0328**

# 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 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 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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsa, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 i gemensamhetsanläggning samt en parkeringsplats för bilpool. Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### 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 och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Föreningens lokal/hyreskontrakt

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

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

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

#### Gemensamhetsanläggningar

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

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Sweax AB.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 7 oktober 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Thaug Frida Berglund Caroline Ahl Alberina Mehanolli Birgul Ahmed	Ordförande
Suppleant	Carolina Carlberg	

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

#### Valberedning

Sammankallande	Erik Guldbrand Paulina Kimell
----------------	----------------------------------

#### Revisorer

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

#### Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingick i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erlades av Ikano Bostadsutveckling AB. Ordinarie stämma 2020 beslutade att arvodet till boendestyrelsen skall vara ett och ett halvt basbelopp, 70 950 kr, exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma 2021. 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. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

#### 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 från och med 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*

### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt Nordea som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen fastställdes till den 30 september 2020. Ikano kommer enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna parkeringsintäkter under två år. År ett med upp till 30 procent, och år två med upp till 15 procent av den beräknade intäkten för fullt uthyrt enligt den ekonomiska planen.

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	175 399 220	Insatser	124 010 000
Likviditetsreserv	70 000	Fastighetslån	50 520 000
		Investeringsmoms	<u>939 220</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>175 469 220</u>	S:a finansiering	175 469 220

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 175 469 220 kr varav mark ingår med 31 117 633 kr.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	54	17
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21	38
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-1</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	69	54

Under året har 13 (18) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020 47 300 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	708	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-202	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	256	0
Soliditet (%)	70,4	70,7
Fastighetslån/kvm, kr	14 952	0
Årsavgifter/kvm, kr	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**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	124 010 000	0	0	<b>124 010 000</b>
Enligt slutreglering		137 580		<b>137 580</b>
Årets resultat			-201 511	<b>-201 511</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>124 010 000</b>	<b>137 580</b>	<b>-201 511</b>	<b>123 946 069</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust -201 511

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll 25 260

i ny räkning överföres -226 771

**-201 511**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	707 890	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>707 890</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-249 379	0
Administrationskostnader	4	-33 986	0
Arvoden och ersättningar	5	-32 367	0
Avskrivningar		-457 252	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-772 984</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-65 094</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 603	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 020	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-136 417</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-201 511</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-201 511</b>	<b>0</b>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	174 002 748	0
Pågående nyanläggningar	7	0	168 753 365
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>174 002 748</b>	<b>168 753 365</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 002 748</b>	<b>168 753 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253 690	0
Övriga fordringar	8	929 432	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 092	0
Avräkningskonto förvaltare		823 817	6 527 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 065 031</b>	<b>6 527 997</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 065 031</b>	<b>6 527 997</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 067 779</b>	<b>175 281 362</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 010 000	124 010 000
Fond för yttre underhåll		137 580	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>124 147 580</b>	<b>124 010 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-201 511	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-201 511</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>123 946 069</b>	<b>124 010 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	24 860 000	50 520 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 860 000</b>	<b>50 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	25 500 000	0
Förskott från kunder		76 800	0
Leverantörsskulder		69 490	0
Skulder till entreprenör		905 995	679 398
Skatteskulder		283 976	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 449	71 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 261 710</b>	<b>751 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>176 067 779</b>	<b>175 281 362</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat exkl avskrivningar		255 741	0
Förändring av avsättningar		137 580	0
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-1 241 214	180 000
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		1 010 348	751 362
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>162 455</b>	<b>931 362</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 645 855	-35 202 614
Investeringsmoms		939 220	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 706 635</b>	<b>-35 202 614</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		0	122 541 000
Förändring av låneskulder		-160 000	-83 030 751
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-160 000</b>	<b>39 510 249</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 704 180</b>	<b>5 238 997</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 527 997	1 289 000
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>823 817</b>	<b>6 527 997</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, uttrangeras 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

	2020	2019
Årsavgifter	598 126	0
Hyror lokaler	38 400	0
P-plats och garage	47 680	0
Kabel-tv och bredband	16 521	0
Debiterad fastighetsskatt	3 411	0
Avgift andrahandsupplåtelse	3 757	0
Öresutjämning	-5	0
	<b>707 890</b>	<b>0</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	33 020	0
Hisservice/besiktning	10 998	0
Gemensamhetsanläggning	11 112	0
Reparationer	2 068	0
Fastighetsel	59 770	0
Uppvärmning	55 382	0
Vatten och avlopp	32 702	0
Avfallshantering	16 424	0
Försäkringskostnader	10 953	0
Kabel-tv och bredband	16 950	0
	<b>249 379</b>	<b>0</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	8 397	0
Hemsida	849	0
Revisionsarvode	3 740	0
Ekonomisk förvaltning	20 750	0
Övriga poster	250	0
	<b>33 986</b>	<b>0</b>

## Not 5 Arvoden och ersättningar

	2020	2019
Styrelsearvode	24 629	0
Sociala avgifter	7 738	0
	<b>32 367</b>	<b>0</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	144 281 587	0
Investeringsmoms	-939 220	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>143 342 367</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-457 252	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-457 252</b>	<b>0</b>
Ingående bokfört värde mark	0	0
Omklassificeringar	31 117 633	0
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>31 117 633</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 002 748</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	57 071 000	41 422 000
Taxeringsvärden mark	12 488 000	12 488 000
	<b>69 559 000</b>	<b>53 910 000</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 753 365	133 550 751
Inköp	6 645 855	35 202 614
Omklassificeringar	-175 399 220	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>168 753 365</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>168 753 365</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	929 432	0
	<b>929 432</b>	<b>0</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	7 302	0
Ekonomisk förvaltning	21 037	0
Kabel-tv och bredband	17 015	0
Vatten och avlopp	11 040	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 698	0
	<b>58 092</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Byggnadskreditiv Nordea			0	50 520 000
Nordea	0,89	2021-03-04	12 590 000	0
Nordea	1,02	2021-09-06	12 590 000	0
Nordea	1,15	2022-08-17	12 590 000	0
Nordea	1,19	2024-08-21	12 590 000	0
			<b>50 360 000</b>	<b>50 520 000</b>
Kortfristig del av lån			-25 500 000	0

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: 25 180 000 kr

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

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 565 000	155 000 000
	<b>50 565 000</b>	<b>155 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	40 799	0
Styrelsearvoden	25 300	0
Sociala avgifter	7 950	0
Revision	15 000	0
Fastighetsel	24 488	0
Fjärrvärme	35 755	0
Övriga upplupna kostnader	3 304	0
Förutbetalda avgifter och hyror	272 853	71 964
	<b>425 449</b>	<b>71 964</b>

Uppsala den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anna Thaug  
Ordförande

Frida Berglund

Caroline Ahl

Alberina Mehannoli

Birgul Ahmed

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

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Läsa.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-03 15:39:56

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Maria Margareta Thaug (19600416XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-03 10:33:21
 BIRGUL AHMED (19780901XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-03 13:25:12
 FRIDA BERGLUND (19820901XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-03 10:08:19
 ALBERINA MEHANOLLI (19951029XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-03 10:32:25
 Caroline Maria Evelina Ahl (20000215XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-03 10:36:00
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2021-06-03 15:39:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Läsa.pdf (194261 byte)

43AC9A2926F7B45FE435105FCD4BF3C4B7D1CD973453E781A8B6B245FD332D0FC936B8D82C35B20C2897  
C79F6592A715D15042038547EF51D90BCC0EC02AD44B

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionssed 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



# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-03 15:40:50

Dokumentet är undertecknat av:

---

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2021-06-03 15:40:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (262773 byte)

06A15E6425E6A56594536165D7E77D6A03BF8FEF797637F93C53563EF0D0021AF03C713FEDCA566465A7  
86C13172FEA52C978990C3A0D33AC5C5311ADB79A528

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

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

