

# Årsredovisning

för

## BRF Stenröset i Uppsala

716422-3526

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Stenröset i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Berthåga 31:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 25 byggnader med 112 lägenheter samt 70 småhus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Stenrösvägen i Uppsala.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 R.o.k.	0 st
2 R.o.k.	36 st
3 R.o.k.	39 st
4 R.o.k.	85 st
5 R.o.k.	22 st
Summa	182 st

Dessutom tillkommer:

Garage 112 platser  
Parkering 89 platser

Total Tomtarea 44 084 kvm.

Total Bostadsarea (BOA) 16 959 kvm.

Årets taxeringsvärde 286 761 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 234 727 000 kr

### **Förvaltning**

Emvix Förvaltning & Byggservice AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal med leverantörer:

#### **Leverantör**

Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
PD Miljövårdsservice  
Recover Industriservice AB  
Parkia  
Certego  
Bravida  
KONE AB  
Inspecta Sweden  
Com Hem/Tele2  
Vattenfall Kundenservice AB  
Telge Energi Försäljning AB  
Uppsala Vatten & Avfall  
Ragn-Sells AB

#### **Avtal**

Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 20-01-01  
Fastighetskötsel  
Fastighetsjour  
Parkeringsövervakning  
Nyckelhantering  
Driftövervakning  
Hisservice  
Hissbesiktning  
Bredband & Kabel-TV  
Elnätsleverantör & Fjärrvärmeleverantör  
Elhandel  
Vatten & Hämtning hushållssopor  
Källsortering

### **Teknisk Status**

#### ***Årets reparationer och underhåll***

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 426 645 kr och planerat underhåll för 1 994 886 kr.

#### ***Underhållsplanering***

Föreningen har med hjälp av Bjerking upprättat en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 23 155 000 kr för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen blir 1 544 000 kr/år. Föreningen föreslår en avsättning till yttre underhållsfonden med 1 544 000 kr i enlighet med underhållsplanen.

## Styrelse och övriga funktionärer

Efter föreningens ordinarie årsstämma med därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Vald t.o.m stämman</i>
Jamie Maxqvist	Ordförande	2023
Agneta Ekholm	Vice ordförande	2024
Christine Wisell	Sekreterare	2023
Birgitta Björk	Ledamot	2023
Sabrina Wernetshammer	Ledamot	2024
Hani Freiwat	Ledamot	2023
Per-Ove Åman	Ledamot	2023

### *Suppleanter*

Birgitta Andersson		2024
Stefan Wänglund		2024
Helena Lindehammar		2023

## Revisorer och övriga funktionärer

### *Ordinarie revisorer*

BOREV Revisionsbyrå	Revisor	2023
Dimitrios Boukaras	Förtroendevald revisor	2023

### *Revisorsuppleant*

Kenneth Raneryd		2023
-----------------	--	------

### *Valberedning*

Pia Åman	Sammanställande
Jessica Saliba	
Moni Freiwat	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De omfattande restriktionerna under Coronapandemin gjorde att mycket av det planerade underhållet för 2021 fick skjutas upp till 2022.

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört följande underhåll

- Fläktkåpor - byte i samtliga kök
- Fönsterbleck och hängrännor - byte på låghus, radhus och garage
- Stamspolning
- Förstärkning av lekplatsbelysning
- Statuskontroller - utfört i samtliga lägenheter
- Nytt golv har lagts in i Kvartersgård 2
- Laddstolpar har installerats på samtliga tre parkeringar
- Asfaltering har gjorts på stora parkeringen. I samband med detta har även målning av nya kantlinjer utförts på samtliga av föreningens parkeringsplatser i området.

I samband med genomförandet av statuskontroller i lägenheterna upptäcktes många vattenskador beroende på bristande underhåll i lägenheterna. Reparationer av dessa har utförts, men har belastat föreningens ekonomi i form av ökade reparationskostnader.

### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen (2022-12-31) var 230 personer (fg år 227 personer).

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 16 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f.g. år 10 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-01-01 då den höjdes med 1,3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2% from 1/1-2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	16 021	16 009	16 023	16 020
Resultat efter finansiella poster	-672	1 953	2 958	1 341
Soliditet (%)	28	28	27	25
Belåning (kr/kvm)	6 911	7 006	7 100	7 194

För nyckeltalet Belåning (kr/kvm) har den totala skulden till kreditinstitut (Långfristig och kortfristig del) ställts i förhållande till den totala Bostadsarean (BOA).

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 335 986	4 014 146	11 434 470	1 952 675	46 737 277
Disposition av föregående års resultat:			1 952 675	-1 952 675	0
Avsättn Yttre UH-fond		1 544 000	-1 544 000		0
Årets resultat				-671 902	-671 902
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 335 986</b>	<b>5 558 146</b>	<b>11 843 145</b>	<b>-671 902</b>	<b>46 065 375</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 843 146
årets förlust	-671 902
	<b>11 171 244</b>

disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll (enl. plan)	1 544 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	9 627 244
	<b>11 171 244</b>

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

Styrelsen har beslutat att föreslå för stämman att inte ianspråka medel ur yttre underhållsfonden för kostnader gällande utfört underhåll under 2022, då föreningen har utrymme för denna kostnad i tidigare balanserat resultat.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	16 021 074	16 009 473
Övriga rörelseintäkter	3	283 390	21 269
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 304 464</b>	<b>16 030 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-12 299 215	-9 669 758
Övriga externa kostnader	5	-504 399	-458 432
Personalkostnader	6	-367 059	-349 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 834 111	-1 767 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 004 784</b>	<b>-12 245 115</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 299 680</b>	<b>3 785 627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 971 582	-1 832 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 971 582</b>	<b>-1 832 952</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-671 902</b>	<b>1 952 675</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-671 902</b>	<b>1 952 675</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-671 902</b>	<b>1 952 675</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	153 821 947	155 230 844
Inventarier, verktyg och installationer	9	156 848	167 536
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 978 795</b>	<b>155 398 380</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 978 795</b>	<b>155 398 380</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		129 929	23 705
Övriga fordringar		57 508	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	814 451	761 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 001 888</b>	<b>785 094</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		349 161	349 161
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>349 161</b>	<b>349 161</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	11 071 572	12 917 240
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 071 572</b>	<b>12 917 240</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 422 621</b>	<b>14 051 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 401 416</b>	<b>169 449 875</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		29 335 986	29 335 986
Fond för yttre underhåll		5 558 146	4 014 146
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 894 132</b>	<b>33 350 132</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		11 843 146	11 434 470
Årets resultat		-671 902	1 952 675
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 171 244</b>	<b>13 387 145</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 065 376</b>	<b>46 737 277</b>
<b>Avsättningar</b>			
Medlemmarnas inre reparationsfond		121 299	125 223
<b>Summa avsättningar</b>		<b>121 299</b>	<b>125 223</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	91 670 793	97 623 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>91 670 793</b>	<b>97 623 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 538 476	21 184 685
Förskott från kunder		295	1 275
Leverantörsskulder		514 286	1 773 148
Skatteskulder		76 794	70 379
Övriga skulder		106 568	87 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 307 529	1 847 405
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 543 948</b>	<b>24 964 315</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 401 416</b>	<b>169 449 875</b>

2

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-671 902	1 952 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 834 111	1 767 858
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 162 209</b>	<b>3 720 533</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-106 224	162 516
Förändring av kortfristiga fordringar		-110 675	-567 885
Förändring av leverantörsskulder		-1 258 862	744 000
Förändring av kortfristiga skulder		484 809	378 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>171 257</b>	<b>4 437 754</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-414 526	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-414 526</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 598 476	-1 598 476
Utbetalning inre repfond		-3 924	-2 416
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 602 400</b>	<b>-1 600 892</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 845 669</b>	<b>2 836 862</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		12 917 240	10 080 378
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 071 571</b>	<b>12 917 240</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 År
Markanläggningar	20 År
Fastighetsförbättringar	14-60 År
Inventarier	15 År
Installationer	20 År

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	15 378 370	15 362 964
Hyror bostäder	0	86 350
Hyror garage och parkeringsplatser	576 250	494 725
Rabatter	-1 512	-1 512
Elavgifter*	30 700	30 700
Övriga Hyror*	37 266	36 246
	<b>16 021 074</b>	<b>16 009 473</b>

\* Ersättning från Svenska UMTS-Nät AB gällande hyra av plats för mobilmast

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Pantsättning- och Överlåtelseavgifter	23 807	19 008
Vidarefakturerade kostnader	66 079	0
Uthyrning Gemensamhetslokal & Gästlägenhet	11 200	2 200
Övriga rörelseintäkter	182 289	45
Öresutjämning	15	16
	<b>283 390</b>	<b>21 269</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Utfört Underhåll	1 994 886	880 011
Utförda Reparationer	2 193 485	1 147 776
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	845 738	814 518
Kabel-TV	283 968	276 575
Systematiskt brandskyddsarbete	47 606	114 369
Serviceavtal	177 310	182 531
Obligatoriska besiktningar	15 406	56 250
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	33 461	24 892
Vatten	812 962	882 140
Fastighetsel	776 126	539 370
Uppvärmning	2 261 923	2 336 075
Sophantering och återvinning	506 712	416 609
Fastighetsförsäkring	560 530	544 204
Fastighetsskötsel	1 205 755	1 169 064
Städning	365 774	285 374
Övriga fastighetskostnader	217 573	0
	<b>12 299 215</b>	<b>9 669 758</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	370 980	340 876
IT-Kostnader	23 787	27 800
Arvode yrkesrevisorer	18 238	16 125
Övriga förvaltningskostnader	26 251	700
Inkassoärenden	4 274	732
Kontorsmateriel och portokostnader	18 230	16 416
Bankkostnader	8 401	8 990
Årsstämma	5 000	20 044
Övriga externa kostnader	11 026	26 749
Konst.kundförlust - ej reskontraförda fordringar	18 212	0
	<b>504 399</b>	<b>458 432</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	8 000	38 650
Sociala kostnader	72 809	64 155
Styrelsearvoden & Sammanträdesarvoden	286 250	241 150
Utbildning	0	5 112
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>367 059</b>	<b>349 067</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	1 656 438	1 656 438
Avskrivning Markanläggningar	82 246	10 351
Avskrivning Fastighetsförbättringar	29 689	29 699
Avskrivning Maskiner och inventarier	43 176	48 808
Avskrivning Installationer	22 562	22 562
	<b>1 834 111</b>	<b>1 767 858</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	201 830 916	201 830 916
Inköp	359 476	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>202 190 392</b>	<b>201 830 916</b>
Ingående avskrivningar	-46 600 072	-44 903 584
Årets avskrivningar	-1 768 373	-1 696 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 368 445</b>	<b>-46 600 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 821 947</b>	<b>155 230 844</b>
Taxeringsvärden byggnader	189 841 000	158 807 000
Taxeringsvärden mark	96 920 000	75 920 000
	<b>286 761 000</b>	<b>234 727 000</b>
Bokfört värde byggnader	146 625 947	148 034 844
Bokfört värde mark	7 196 000	7 196 000
	<b>153 821 947</b>	<b>155 230 844</b>



### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 806 650	2 806 650
Inköp	55 050	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 861 700</b>	<b>2 806 650</b>
Ingående avskrivningar	-2 639 114	-2 567 744
Årets avskrivningar	-65 738	-71 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 704 852</b>	<b>-2 639 114</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 848</b>	<b>167 536</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	534 728	560 530
Förutbetald Kabel-TV avgift	70 977	69 487
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 818	18 467
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 731	85 219
Förutbetalda serviceavtal	28 011	27 573
Förutbetalda räntekostnader	68 186	0
	<b>814 451</b>	<b>761 276</b>

### Not 11 Kassa & Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 196	1 278
Förvaltningskonto Riksbyggen (Swedbank)	0	40 473
Förvaltningskonto Emvix (Handelsbanken)	11 069 376	12 875 489
	<b>11 071 572</b>	<b>12 917 240</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
NORDEA	2,93	2028-03-15	19 356 209	0
Stadshypotek	1,62	2023-01-30	0	23 940 000
Stadshypotek	1,38	2024-01-30	17 049 941	17 249 945
Swedbank	1,31	2029-09-25	40 860 243	41 860 243
Swedbank	1,27	2030-10-25	14 404 400	14 572 872
			<b>91 670 793</b>	<b>97 623 060</b>

### Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad amortering nästkommande år	1 598 476	1 598 476
NORDEA 1,38%, Ränteändras 22-04-13	0	19 586 209
Stadshypotek 1,62%, Ränteändras 23-01-30	23 940 000	0
	<b>25 538 476</b>	<b>21 184 685</b>

Av föreningens lån förfaller 23 940 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår.  
I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	243 542	213 782
Förutbetalda hyror och avgifter	1 561 709	1 169 981
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 700
Upplupen elkostnad	129 271	93 093
Upplupen värmekostnad	338 641	346 014
Upplupna reparationskostnader	16 540	7 514
Övriga upplupna kostnader	326	321
	<b>2 307 529</b>	<b>1 847 405</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under nästkommande räkenskapsår kommer föreningen att göra en extra amortering / inlösen på ett av sina lån med 7 000 000 kr.

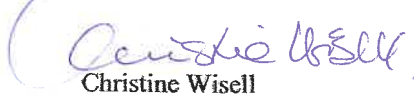
**Not 16 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten (varav obelånade)	179 305 000 (0)	179 305 000 (0)
	<b>179 305 000</b>	<b>179 305 000</b>

Uppsala, den 22 MARS 2023

  
Jamie Maxqvist  
Ordförande

  
Agneta Ekholm

  
Christine Wisell

  
Birgitta Björk

  
Sabrina Wernetshammer


  
Per-Ove Åman


  
Hani Freiwat

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5 maj 2023

  
Tomas Eriksson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB

  
Dimitrios Boukaras  
Revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala, org.nr 716422-3526

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 maj 2023

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

Dimitrios Boukaras  
Förtroendevald revisor