

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 Amir Ali Nejadolhosseini Alva Almström 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

Sammankallande	Oskar Funk Olsson
----------------	-------------------

Revisorer

Ordinarie	Christian Kromnér	Revise 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).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
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- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 010 000	786 840	-3 284 553	-1 452 515	120 059 772
Disposition av föregående års resultat:		289 378	-1 741 893	1 452 515	0
Årets resultat				-1 184 000	-1 184 000
Belopp vid årets utgång	124 010 000	1 076 218	-5 026 446	-1 184 000	118 875 772

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

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

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 782 615	3 199 060
Övriga rörelseintäkter		43 332	49 950
Summa rörelseintäkter		3 825 947	3 249 010
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-3 684 035	-3 737 678
Rörelseresultat		141 912	-488 668
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 491	1 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 403	-965 665
Summa finansiella poster		-1 325 912	-963 847
Resultat efter finansiella poster		-1 184 000	-1 452 515
Årets resultat		-1 184 000	-1 452 515

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
Summa bundet eget kapital	125 086 218	124 796 840

Fritt eget kapital

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

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	11 865 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		11 865 000	11 800 000

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
Summa kortfristiga skulder		36 431 316	37 216 649

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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	703 640	684 465

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder	-550 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-640 000

Årets kassaflöde

153 640 **44 465**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	729 779	685 314
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	883 419	729 779

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
	3 782 615	3 199 059

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
Besiktningsskostnader	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
	1 366 804	1 455 411

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
	200 244	189 592

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	85 950	67 450
Sociala avgifter	27 005	21 192
	112 955	88 642

Not 6 Byggnader och mark

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

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	83 984	139 083
	83 984	139 083

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
	106 415	118 764

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 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
			47 590 000	48 140 000
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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 565 000	50 565 000
	50 565 000	50 565 000

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	7 041	12 086
Avräkning Fastum	1 096	1 593
	8 137	13 679

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
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
	408 992	531 924

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

 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

 **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