



# Årsredovisning 2021



## Bostadsrättsföreningen Skriva

Org nr 769633-0112

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 11 oktober 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gränby 24:1 Uppsala kommun.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2018. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 56 bostadsrätter och en lokal. Den totala boarean (BOA) är ca 3 378 kvm och lokalarean (LOA) är ca 74 kvm. Föreningen har 29 garageplatser i gemensamhetsanläggning samt tre platser för bilpool som delas med grannföreningen.

#### Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
37 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
<u>5 st</u>	4 rum och kök
56 st	

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa till den 31 december 2021. Från den 1 januari 2022 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 5 februari 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende garage, nedfart, garageport, belysning och innergård. Gemensamhetsanläggningen 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.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Salong	ja	74	2025-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

#### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 31 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mathilda Larsson	Ordförande
	Mohammad Bagher Nori	
	Basta Ghamgin Faraj	
	Marie-Louise Atterhag	
	Emma Ahlinder	Avgick i december 2021

Suppleant	Mats Eberhardsson
-----------	-------------------

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

#### Valberedning

Sammankallande	Jonas Passad Mikael Öberg
----------------	------------------------------

#### Revisorer

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

#### Arvoden

Ordinarie stämma 2021 beslutade att arvodet till boendestyrelsen skall vara 1,25 prisbasbelopp, 59 500 kr, exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma 2022. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Yttre fond

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

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 11 juni 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 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Garantibesiktning av fastigheten skedde i januari, taket i mars och marken i april 2021.

#### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	72	51
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29	31
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-20</u>	<u>-10</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	81	72

Under året har 19 (19) bostadsrätter överlåtits.

#### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021 47 600 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	2 862	2 146	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-686	-338	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 233	1 101	0
Soliditet, %	72,5	72,3	71,9
Årsavgifter/kvm, kr	713	713	713
Fastighetslån/kvm, kr	14 289	14 467	0

År 2020 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april 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 årsavgifter bostäder dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 375 000	116 888	0	-337 776	129 154 112
Disposition av föregående års resultat:		76 005	-413 781	337 776	0
Årets resultat				-685 671	-685 671
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 375 000</b>	<b>192 893</b>	<b>-413 781</b>	<b>-685 671</b>	<b>128 468 441</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-413 781
årets förlust	-685 671
	<b>-1 099 452</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	230 000
i ny räkning överföres	-1 329 452
	<b>-1 099 452</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 861 721	2 146 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 861 721</b>	<b>2 146 181</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 058 494	-590 740
Administrationskostnader	4	-154 052	-132 202
Arvoden och ersättningar	5	-68 354	-68 480
Avskrivningar	6	-1 918 713	-1 439 035
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 199 613</b>	<b>-2 230 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-337 892</b>	<b>-84 276</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 779	-253 500
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 779</b>	<b>-253 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-685 671</b>	<b>-337 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-685 671</b>	<b>-337 776</b>

Resultaträkningen år 2020 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	175 266 054	177 184 767
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 266 054</b>	<b>177 184 767</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 266 054</b>	<b>177 184 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		48 932	48 932
Övriga fordringar	7	27 570	29 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	97 232	66 105
Avräkningskonto förvaltare		1 804 598	1 212 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 978 332</b>	<b>1 357 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 978 332</b>	<b>1 357 546</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>177 244 386</b>	<b>178 542 313</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 375 000	129 375 000
Fond för yttre underhåll		192 893	116 888
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>129 567 893</b>	<b>129 491 888</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-413 781	0
Årets resultat		-685 671	-337 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 099 452</b>	<b>-337 776</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 468 441</b>	<b>129 154 112</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	35 751 600	36 201 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 751 600</b>	<b>36 201 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 517 200	12 667 200
Depositionsavgifter		22 000	22 000
Leverantörsskulder		40 833	41 569
Skatteskulder		55 140	55 140
Övriga skulder	11	21 254	852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	367 918	399 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 024 345</b>	<b>13 186 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 244 386</b>	<b>178 542 313</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat exklusive avskrivningar		1 233 042	1 101 259
Förändring av avsättningar		0	116 888
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-29 113	-144 621
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		-12 256	-616 083
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 191 673</b>	<b>457 443</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 468 588
Investeringsmoms		0	552 912
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 915 676</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		0	-50 000
Förändring av låneskulder		-600 000	-605 589
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>-655 589</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>591 673</b>	<b>-2 113 822</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 212 925	3 326 747
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 804 598</b>	<b>1 212 925</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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2020.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad inkl. fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 408 009	1 806 032
Hyror lokaler	89 664	67 059
P-plats och garage	296 880	217 620
Kabel-tv och bredband	57 785	43 500
Debiterad fastighetsskatt	7 020	5 265
Avgift andrahandsupplåtelse	2 362	6 705
	<b>2 861 720</b>	<b>2 146 181</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	121 852	91 389
Hyra av entrémattor	0	5 610
Systematiskt brandskyddsarbete	9 308	15 392
Hisservice/besiktning	38 529	24 638
Gemensamhetsanläggning	114 941	33 319
Reparationer	44 827	13 818
Hissreparationer	21 473	30 122
Fastighetsel	130 594	96 098
Uppvärmning	236 160	70 132
Vatten och avlopp	163 303	87 695
Avfallshantering	60 605	40 866
Försäkringskostnader	42 815	29 159
Kabel-tv och bredband	60 024	44 832
Förbrukningsinventarier	3 917	7 233
Förbrukningsmaterial	10 146	437
	<b>1 058 494</b>	<b>590 740</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	27 570	20 678
Datorkommunikation	741	914
Hemsida	4 222	3 080
Porto	176	110
Revisionsarvode	16 180	9 996
Ekonomisk förvaltning	84 978	58 342
Juridisk konsultation	12 198	38 069
Övriga poster	7 987	1 013
	<b>154 052</b>	<b>132 202</b>

### Not 5 Arvoden och ersättningar

	2021	2020
Styrelsearvode	52 010	52 108
Sociala avgifter	16 344	16 372
	<b>68 354</b>	<b>68 480</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden byggnad	151 358 265	0
Omklassificeringar	0	151 358 265
Investeringsmoms	-552 912	-552 912
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>150 805 353</b>	<b>150 805 353</b>
Ingående avskrivningar	-1 439 035	0
Årets avskrivningar	-1 918 713	-1 439 035
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 357 748</b>	<b>-1 439 035</b>
Ingående bokfört värde mark	27 818 449	0
Omklassificeringar	0	27 818 449
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>27 818 449</b>	<b>27 818 449</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 266 054</b>	<b>177 184 767</b>
Taxeringsvärden byggnader	56 588 000	56 588 000
Taxeringsvärden mark	11 569 000	11 569 000
	<b>68 157 000</b>	<b>68 157 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	27 570	27 570
Motkonto moms	0	2 014
	<b>27 570</b>	<b>29 584</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	58 743	28 574
Brandskyddstjänster	2 716	2 705
Ekonomisk förvaltning	20 630	19 821
Kabel-tv och bredband	15 143	15 005
	<b>97 232</b>	<b>66 105</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,73	2024-03-01	12 067 200	12 217 200
Stadshypotek	0,63	2022-03-01	12 067 200	12 217 200
Stadshypotek	0,68	2023-03-01	12 067 200	12 217 200
Stadshypotek	0,84	2024-03-01	12 067 200	12 217 200
			<b>48 268 800</b>	<b>48 868 800</b>
Kortfristig del av lån			-12 517 200	-12 667 200

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 12 517 200 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 600 000 kr varav 150 000 kr ingår i lån som förfaller

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 319 000	49 319 000
	<b>49 319 000</b>	<b>49 319 000</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	4 978	852
Personalskatt	7 950	0
Sociala avgifter	8 326	0
	<b>21 254</b>	<b>852</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	28 961	28 099
Styrelsearvoden	8 500	34 490
Sociala avgifter	2 674	10 836
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	17 955	13 925
Fjärrvärme	40 202	24 022
Vatten- och avlopp	12 000	0
Snöröjning	7 626	0
Förutbetalda avgifter och hyror	240 000	278 468
	<b>367 918</b>	<b>399 840</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Vi har beslutat att installera solceller på föreningens tak under sommaren/hösten 2022.

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signering

Mathilda Larsson  
Ordförande

Mohammad Bagher Nori

Basta Ghamgin Faraj

Marie-Louise Atterhag

Mats Eberhardsson  
Tjänstgörande suppleant

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

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Skriva.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-31 09:12:36

Dokumentet är undertecknat av:

 Mats Johan Eberhardsson (19701006XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-30 19:31:28
 MARIE-LOUISE ATTERHAG (19720820XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-30 17:28:06
 BASTA GHAMGIN FARAJ (19941005XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-30 18:05:29
 MOHAMMAD BAGHER NORI (19941205XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-30 21:25:00
 MATHILDA LARSSON (19911007XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-30 17:16:05
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2022-05-31 09:12:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Skriva.pdf (1144232 byte)

2F75A486810A39BF08D51B139EAECFAA89C4035C1BFB05116D5DB1C905438DE3C91B030216750A7C6EF8  
924BCDFEC787926E7827B55D7A9BEB9E99E8CC1514D2

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

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





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skriva  
Org.nr. 769633-0112

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skriva för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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: 2022-05-31 09:13:32

Dokumentet är undertecknat av:

---

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2022-05-31 09:13:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (1149300 byte)

8A11C4371E90AB57C81D0ACAD20F2D681E5E234EAEF585CE7CA7ED84F6DFE5ACE80A6107B9F065BA6670  
506843C5405DD8544C41AFD1B527FCF68B598FB3F6F6

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

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

