

# BRF IVAR

## ÅRSREDOVISNING 2023



# ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Ivar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningen

#### Föreningens stadgar och ekonomiska plan

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018. Den ekonomiska planen registrerades den 31 december 1941.

#### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 31:1 i Uppsala med gatuadresserna Ymergatan 36 A-C och Frodegatan 29. Styrelsen har sitt säte i Uppsala. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 15 lägenheter med bostadsrätt. Byggnaden uppfördes 1942. Värdeår är 1957. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Maria Nilsson, ordförande

Hanna Winberg, sekreterare

Philip Gratell, kassör

Suppleanter:

Per-Gunnar Nyström

Gustaf Björkman

#### Revisorer

Revisor har varit Kirsi Jansson på K Jansson Revision AB.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhavts av Mediator AB. Mediator hanterar även föreningens pantsättningsregister och godkännande av medlemskap. Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB har ombesörjt den löpande fastighetsförvaltningen. Från 1 januari 2024 sköter HSB Boservice i Uppland AB den löpande fastighetsförvaltningen.

## **Verksamhet under året**

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har höjts med 6% från 1 januari 2023 och höjs med 10% från 1 januari 2024.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25:e april 2023.

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24. Styrelsen har, liksom under de senaste åren, bjudit in nya medlemmar till ett styrelsemöte för information och möjlighet till att ställa frågor. Två fixardagar har genomförts, en på våren och en på hösten, då medlemmarna arbetade ett par timmar på gården och i fastigheten och därefter gemensamma korvgrillning.

### **Underhåll**

En fuktskada i en av lägenheterna upptäcktes under det tredje kvartalet och åtgärdades efter upptäckt. Kärll för insamling av tidningar har ersats med insamling av plast. Tidpunkt för när fastighetens portar låser sig har senarelagts och är numera 20:00 istället för 18:00.

### **Styrelsearbete**

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Under årets gång har styrelsen haft löpande diskussioner om räntan kopplat till det förändrade ränteläget och om föreningen ska fortsätta med rörlig ränta eller binda räntan. Styrelsen har bedömt att vi ska fortsätta med den rörliga räntan men har löpande diskussioner om detta.

På grund av ökade kostnader som härrör från inflation och ränteläget beslöt styrelsen under höstens budgetarbete att öka hyran med från 10% från 1 januari 2024.

Styrelsen har under året sett över upphandling av ny fastighetsskötesel på grund av missnöje i utförande och kommunikation från tidigare leverantör. Arbetet landade i att styrelsen beslutade att anlita en ny leverantör, HSB Boservice i Uppland AB, från och med årsskiftet. Avtalet löper på två år.

För att sänka räntekostnader beslutade styrelsen 2022 att genomföra en extra amortering på 400 000 vilket var möjligt på grund av föreningens goda likviditet. Den extra amorteringen genomfördes i början av 2023.

### **Underhållsplanering**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringvärde. Föreningen har en påbörjad underhållsplan, som vi kommer att jobba vidare med under 2024.

## **Verksamhet under kommande år**

Styrelsen kommer fortsatt noggrant följa ränteläget.

I dialog med fastighetsförvaltare undersöker vi sprickbildningar i fastigheten.

## Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	902	851	810	810
Nettoomsättning (tkr)	674	637	605	610
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	81	-12	23
Balansomslutning (tkr)	2 383	2 744	2 685	2 797
Soliditet	27%	21%	19%	18%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 108	2 720	2 785	2 851
Sparande (kr/kvm)	201			
Energikostnad (kr/kvm)	332			
Årsavgifternas del av total intäkt	97%			
Räntekänslighet	2,3%	3,2%	3,4%	3,5%

## Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta).

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 2,3 % av årsavgiften.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 000	348 685	135 632	81 387
Disposition av 2022 års resultat		47 400	33 987	-81 387
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				54 158
Belopp vid årets utgång	<u>20 000</u>	<u>396 085</u>	<u>169 619</u>	<u>54 158</u>

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel

Balanserat resultat	169 619
Årets resultat	<u>54 158</u>
	223 777

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	47 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>176 377</u>
	223 777

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	
Årsavgifter, bostäder	660 084		622 752	
Hysesintäkter	14 200	674 284	14 400	637 152
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Försäkringsersättning	0		0	
Övriga intäkter	9 117	9 117	8 893	8 893
<b>Summa intäkter</b>		<b>683 401</b>		<b>646 045</b>

### RÖRELSENS KOSTNADER

#### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-386 993	<b>1</b>	-366 955	
Administrationskostnader	-31 576		-30 072	
Fastighetsavgift	-23 835	-442 404 <b>2</b>	-22 785	-419 812

#### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-11 363		-4 664	
Planerat underhåll	0	-11 363	0	-4 664

#### Personalkostnader

		-17 084 <b>3</b>		-17 084
--	--	------------------	--	---------

#### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-93 322		-93 322
---------	--	---------	--	---------

<b>Rörelseresultat</b>		<b>119 228</b>		<b>111 163</b>
------------------------	--	----------------	--	----------------

#### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	4 443		3	
Räntekostnader	-69 513	-65 070	-29 779	-29 776

<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 158</b>		<b>81 387</b>
--	--	---------------	--	---------------

<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>54 158</b>		<b>81 387</b>
-----------------------	--	---------------	--	---------------

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	2023	Not	2022	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnad	1 670 176	4	1 763 498	
Mark	12 036		12 036	
Inventarier	0	1 682 212 5	0	1 775 534
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Övriga långfristiga fordringar		2 000		2 000
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar	8 413		516	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	40 781	49 194 6	29 120	29 636
<b>Kassa och bank</b>		649 450		936 560
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 382 856</b>		<b>2 743 730</b>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatskapital	20 000		20 000	
Yttre reparationsfond	396 085	416 085	348 685	368 685
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	169 619		135 632	
Årets resultat	54 158	223 777	81 387	217 019
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		1 494 898 7		1 542 898
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	48 000		448 000	
Leverantörsskulder	91 547		80 648	
Egna skatteskulder	2 054		2 361	
Personalens skatter	2 400		3 900	
Arbetsgivaravgifter	2 513		4 084	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	37 412	8	22 318	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	64 170	248 096	53 817	615 128
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 382 856</b>		<b>2 743 730</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	54 158	81 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	93 322	93 322
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>147 480</b>	<b>174 709</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 558	-12 128
Förändring av kortfristiga skulder	32 968	25 243
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>160 890</b>	<b>187 824</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-448 000	-48 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-448 000</b>	<b>-48 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-287 110</b>	<b>139 824</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	936 560	796 736
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>649 450</b>	<b>936 560</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	Avskriven
Renovering	50 år
Renovering 2002	Avskriven
Fönstermålning	10 år
Målning trapphus	20 år

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### Not nr 1

	Driftskostnader	
	2023	2022
Fastighetsskötsel, entr	59 820	54 309
Fastighetsskötsel extra	3 317	7 716
EI	30 884	31 429
Värme	171 644	161 021
Vatten	40 459	40 319
Sophämtning	28 208	24 762
Försäkring	19 920	15 006
Kabel TV	10 902	9 890
Revisionsarvode	14 006	13 400
Övriga fastighetskostnader	7 833	9 103
<b>Summa</b>	<b>386 993</b>	<b>366 955</b>

### Not nr 2

### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1957 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**Not nr 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	13 000	13 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
<b>Summa löner och arvoden</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
Sociala avgifter	4 084	4 084
<b>Summa löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>17 084</b>	<b>17 084</b>

**Not nr 4**

**Fålhagen 31:1**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>15 800 000</b>	<b>15 800 000</b>
Byggnadsvärde	7 800 000	7 800 000
Markvärde	8 000 000	8 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>15 800 000</b>	<b>15 800 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	15 800 000	15 800 000
----------	------------	------------

**Bokfört värde:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader</b>	<b>187 963</b>	<b>187 963</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-187 963	-187 963
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Renovering</b>	<b>3 674 863</b>	<b>3 674 863</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 093 132	-2 019 635
Årets avskrivningar	-73 497	-73 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 166 629	-2 093 132
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 508 234</b>	<b>1 581 731</b>
<b>Renovering 2002</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-135 000	-135 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fönstermålning</b>	<b>150 250</b>	<b>150 250</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 083	-35 058
Årets avskrivningar	-15 025	-15 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 108	-50 083
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>85 142</b>	<b>100 167</b>
<b>Målning trapphus</b>	<b>96 000</b>	<b>96 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 400	-9 600
Årets avskrivningar	-4 800	-4 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 200	-14 400
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>76 800</b>	<b>81 600</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>1 670 176</b>	<b>1 763 498</b>

Not nr 5	Inventarier	
	2023	2022
<b>Inventarier</b>	74 901	74 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 901	-74 901
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kabel-Tv</b>	44 682	44 682
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 682	-44 682
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bredband</b>	15 587	15 587
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 587	-15 587
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not nr 6	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	22 137	19 920
Övriga upplupna kostnader	18 644	9 200
<b>Summa</b>	<b>40 781</b>	<b>29 120</b>

Not nr 7	Skulder kreditinstitut		
	Räntejustering	Ränta	Skuld
Nordea	2024.02.06	4,940%	1 542 898
<b>Summa fastighetslån</b>			<b>1 542 898</b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-48 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>1 494 898</b>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31			1 320 898

Föreningens lån förfaller för omförhandling under 2024. Lånet ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånet som långfristig skuld, förutom den del som är planerad att amorteras under 2023. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not nr 8	Uppl. kostn./förutb.intäkter	
	2023	2022
Upplupen räntekostnad	11 856	8 918
Upplupet revisionsarvode	14 000	13 400
Upplupna resterande styrelsearvoden	6 571	0
Övriga upplupna kostnader	4 985	0
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>37 412</b>	<b>22 318</b>

Not nr 9	Ställda säkerheter	
	2023	2022
Fastighetsinteckningar	3 875 000	3 875 000

**Not nr 10**

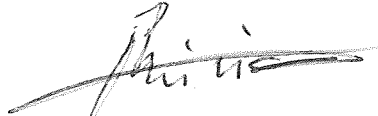
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 21/3 2024



Maria Nilsson



Philip Gratell



Hanna Winberg

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 22/3 2024



Kirsi Jansson  
Godkänd revisor

## *K. Jansson Revision AB*

### Revisionsberättelse

#### Till föreningsstämman i Brf Ivar

Org.nr 717600-1068

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ivar för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 Ivar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Uppsala den 22 mars 2024



---

Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**