



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Inreda

Org nr 769637-4508

fastum

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 Inreda, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 25 mars 2019 och registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2019.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 71:2 i Uppsala kommun.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 62 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 3 346 kvm. Föreningen har 16 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
26 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
<u>5 st</u>	4 rum och kök
62 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring AS. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 5 juli 2022. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ska delta i två gemensamhetsanläggningar avseende gård, miljöhus, brf-lokal och parkeringshus. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är ännu ej fastställda. Anläggningarna kommer förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal med Sweax AB gällande fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 18 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Siljason	Ordförande
	Louise Levin	
	Jana Nordgren	
	Abdalla Zarra	
	Gabriella Birkenfalk	
Suppleanter	Amal Alserr	
	Lars Andersson	

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

Valberedning

Sammankallande Cheri Karlsson
 Yalda Ali

Revisorer

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

Arvoden

Stämman beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 60 000 kr inklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 7 mars 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2022 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av hög inflation som inneburit högre ränta på föreningens lån samt att kostnaden för el och fjärrvärme ökat i förhållande till den ursprungliga ekonomiska planen för föreningen har styrelsen tvingats höja månadsavgifterna med sammanlagt 10%.

Föreningens lån har bunden ränta. Vid omförhandling i augusti säkrades bunden ränta för det kommande året, för lånevillkor se noten Långfristiga skulder.

Föreningen har tecknat avtal med ny ekonomisk förvaltare från 2024.

Föreningen har även tecknat avtal direkt med leverantör av entrémattor och därmed fått ned kostnaden för dessa.

Föreningen har också tecknat avtal med RagnSells för att kunna sortera i olika fraktioner och därmed få ned kostnaderna för sophantering.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att återkommande problem med grus i hissrännan skall förhindras och därmed en mycket hög kostnad för föreningen.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	85	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	87
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-2</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	84	85

Under året har en (tre) 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 2024 är 57 300 kr (år 2023 52 500 kr).

Flerårsöversikt	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 405	804
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 643	-457
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	410	56
Soliditet, %	72,9	73,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	943	222
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 972	14 013
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 972	14 013
Sparande per kvm (kr/kvm)	123	17
Räntekänslighet (%)	14,8	63,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,7	92,4

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 oktober till den 31 december.

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. 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 ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Avgifter för bredband ingår i totala årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 085 000	24 201	0	-457 119	128 652 082
Disposition av föregående års resultat:		25 095	482 214	-507 309	0
Årets resultat				-1 643 214	-1 643 214
Belopp vid årets utgång	129 085 000	49 296	482 214	-2 607 642	127 008 868

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-482 214
årets förlust	-1 643 214
	-2 125 428

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	100 380
i ny räkning överföres	-2 225 808
	-2 125 428

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 405 330	804 078
Summa rörelseintäkter		3 405 330	804 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 100 805	-287 891
Övriga externa kostnader	4	-115 238	-23 900
Styrelsearvoden och ersättningar	5	30 139	-30 446
Avskrivningar		-2 053 652	-513 412
Summa rörelsekostnader		-3 239 556	-855 649
Rörelseresultat		165 774	-51 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		697	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 809 685	-405 568
Summa finansiella poster		-1 808 988	-405 548
Resultat efter finansiella poster		-1 643 214	-457 119
Årets resultat		-1 643 214	-457 119

Resultaträkningen 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 oktober till den 31 december.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	173 385 937	175 439 589
Summa materiella anläggningstillgångar		173 385 937	175 439 589
Summa anläggningstillgångar		173 385 937	175 439 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenören		50 800	41 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	124 730	117 322
Avräkningskonto förvaltare		176 526	437 722
Summa kortfristiga fordringar		352 056	596 401
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	8	50 000	50 000
Summa kortfristiga placeringar		50 000	50 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		366 524	0
Summa kassa och bank		366 524	0
Summa omsättningstillgångar		768 580	646 401
SUMMA TILLGÅNGAR		174 154 517	176 085 990

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 085 000	129 085 000
Fond för yttre underhåll		49 296	24 201
Summa bundet eget kapital		129 134 296	129 109 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-482 214	0
Årets resultat		-1 643 214	-457 119
Summa fritt eget kapital		-2 125 428	-457 119
Summa eget kapital		127 008 868	128 652 082
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 585 824	23 258 690
Summa långfristiga skulder		46 585 824	23 258 690
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	164 244	23 628 248
Leverantörsskulder		45 087	84 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	350 494	462 384
Summa kortfristiga skulder		559 825	24 175 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 154 517	176 085 990

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 643 214	-457 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 053 652	537 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		410 438	80 494
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 851	-208 679
Förändring av kortfristiga skulder		-151 389	546 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten		242 198	418 658
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-175 953 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-175 953 001
Finansieringsverksamheten			
Förändring av medlemsinsatser		0	126 685 000
Förändring av låneskulder		-136 870	46 886 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-136 870	173 571 938
Årets kassaflöde		105 328	-1 962 405
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		437 722	2 400 127
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		543 050	437 722

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 när avräkning skett.

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 2022.

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

	2023	2022
Årsavgifter	3 062 774	719 826
P-plats och garage	220 800	55 200
TV, bredband och telefoni	93 480	22 800
Avgift andrahandsupplåtelse	27 702	5 434
Övriga intäkter	574	818
	3 405 330	804 078

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	66 690	16 125
Trädgårdsskötsel	2 977	0
Städkostnader	93 238	13 125
Serviceavtal	17 987	1 440
Hisservice/besiktning	24 095	0
Gemensamhetsanläggningar	97 662	12 576
Reparationer	29 679	0
Hissreparationer	8 221	0
Fastighetsel	129 210	93 187
Uppvärmning	225 324	60 138
Vatten och avlopp	168 539	44 502
Avfallshantering	83 326	12 871
Försäkringskostnader	57 175	11 688
Bredband	96 682	22 238
	1 100 805	287 890

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto	244	0
Föreningsgemensamma kostnader	15 250	0
Revisionsarvode	18 250	3 781
Ekonomisk förvaltning	78 500	19 625
Bankkostnader	244	0
Övriga poster	2 750	494
	115 238	23 900

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	-22 933	20 138
Sociala avgifter	-7 206	6 328
Utbildningar	0	3 980
	-30 139	30 446

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	143 741 132	0
Inköp	0	143 741 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	143 741 132	143 741 132
Ingående avskrivningar	-513 412	0
Årets avskrivningar	-2 053 652	-513 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 567 064	-513 412
Ingående värde mark	32 211 869	0
Inköp	0	32 211 869
Utgående redovisat värde mark	32 211 869	32 211 869
Utgående redovisat värde	173 385 937	175 439 589
Taxeringsvärden byggnader	83 000 000	26 759 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	18 600 000
	101 600 000	45 359 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	67 924	57 175
TV, bredband och telefoni	25 004	24 156
Ekonomisk förvaltning	25 312	19 625
Vatten och avlopp	0	11 765
Avfall	0	4 601
Medlemsavgifter	6 490	0
	124 730	117 322

Not 8 Aktier i dotterbolag

	Kapitalandel %	Bokfört värde
Uppsala Kvarngärdet 71:2 AB, org.nr 556963-9411	100	50 000
	100	50 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,49	2026-12-01	11 732 000	11 732 000
Handelsbanken	4,69	2025-09-01	11 732 000	11 732 000
Handelsbanken	3,89	2025-09-01	11 732 000	11 732 000
Handelsbanken	3,92	2029-09-01	11 554 068	11 690 938
			46 750 068	46 886 938
Kortfristig del av lån			-164 244	-23 628 248

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår. Därför redovisas endast planerad amortering kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder i bokslutet 2023.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 0 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 164 244 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	42 434	34 583
Styrelsearvoden	0	22 933
Sociala avgifter	0	7 206
Revision	17 000	15 000
Fastighetsel	28 148	93 187
Fjärrvärme	33 559	38 360
Förutbetalda avgifter och hyror	229 353	251 115
	350 494	462 384

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 928 000	46 928 000
	46 928 000	46 928 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har slutit avtal med en ny ekonomisk förvaltare från och med 1 januari 2024 och med ny teknisk förvaltning från och med 1 april 2024. I båda fallen övertar Riksbyggen Uppsala förvaltningen.

De 16 garageplatser i form av en garagesamfällighet i Rikshems fastighet som ingår i föreningen har kunnat tas i bruk från januari 2024. Därmed har den tillfälliga lösning för de medlemmar som hyrt bilplats under 2023 i väntan på slutlig garageplats kunnat avvecklas.

På grund av ökade kostnader för fjärrvärme och avfallshantering från januari 2024 har föreningen har tvingats höja månadsavgifterna med ytterligare 5% från den 1 mars 2024. Fjärrvärmepriset från Vattenfall har höjts med ca 17% och priset för vatten och avfallshantering har höjts med ca 28%.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Siljason
Ordförande

Louise Levin

Jana Nordgren

Abdalla Zarra

Gabriella Birkenfalk

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

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Inreda.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-10 11:06:52

Dokumentet är undertecknat av:

 ABDALLA ZARRA (19700818XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-08 19:39:03
 GABRIELLA BIRKENFALK (20021129XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-07 13:00:51
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2024-04-10 11:06:52
 Jan Siljason (19651013XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-06 09:17:23
 Jana Elisabeth Nordgren (19560331XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-07 13:02:06
 LOUISE LEVIN (19691222XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-06 20:10:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Inreda.pdf (403871 byte)

1A1FEDB1A0F66DF6829C0430088FB4818D97D34A5F20A02CB06FE6DA5362B4664ED699295F4B1C219CA7
3D3103E69DE67482D0C2611A45AC9DD88EFA8178F31F

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inreda

Org.nr. 769637 - 4508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inreda för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Inredas finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

Styrelsen 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 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 Bostadsrättsföreningen Inreda för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Inreda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor