

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Living, Uppsala**  
769628-7734

Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Living, Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Bostadsrättsföreningen**

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-09-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-23.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår (2015) utgår ej. Från år 16 hel fastighetsskatt/avgift enligt gällande regler.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av varmvatten till de boende.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Uppsala Luthagen 15:4.

Fastigheten består av 58 lägenheter i 2 fristående hus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Dessutom finns 14 utvändiga parkeringsplatser samt 69 förråd.

Byggnaderna är uppförda 2014-2015 med inflyttning under november 2015.

#### *Lägenhetsfördelning:*

1 rum och kök	58 st	Total bostadsarea ca 1 798 kvm
---------------	-------	--------------------------------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen under perioden 2023-01-01 - 2023-06-14:

Linnea Andersson	Ordförande
Håkan Lanfelt	Ledamot
Hannah Ay	Ledamot
Seda Charmahali	Suppleant

Styrelsen under perioden 2023-06-14 - 2023-12-31:

Linnea Andersson	Ordförande
Hannah Ay	Ledamot
Seda Charmahali	Ledamot
Henrik Nguyen	Ledamot
Wilma Vallberg	Suppleant
Fredrik Lundquist	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden samt ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023.

#### *Revisor*

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, BOREV Revision AB

#### *Valberedning*

Styrelsen

### **Avtal**

UBC Teknisk förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hiss
Halebop	Bredband
AB Byggbeslag & Låssäkerhet	Nyckeladministration
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Bodens energi AB	Elhandel
Vattenfall Eldistribution AB	Elnät
Uppsala Vatten och Avfall	Hushållsavfall
Returpappercentralen HB	Källsortering
Infometric	Mätinsamling

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 100 kr/lägenhet/månad den 1 juli 2023.  
Den 1 april 2024 höjs årsavgiften med 18 %.

### **Underhållsplanering**

Avsättning till yttre reparationsfond för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett belopp motsvarande minsta belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upptättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplanen.

Föreningen har i december år 2023 upprättat en underhållsplan. Avsättning enligt underhållsplan görs fr.o.m. år 2024.

### **Årets resultat, upplysning vid förlust**

Föreningen visar ett underskott för året med 245.884 kr, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivning för bygganden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. En höjning gjordes under 2023 och styrelsen har tagit beslut om ytterligare höjning med 18% från den 1 april 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att uppta nya lån vid större underhållsåtgärder.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Hantering av olovliga parkeringar, genom att placera betongsugga i gården
- Hantering av störningar, andrahandsuthyrningar, medlemsärenden och överlåtelse
- Utvärdering av offert till underhållsplan
- Utvärdering av jouravtal med fastighetsservice
- Byte av FS-nyckel
- Utvärdering/nedstämning av hemsidan
- Reparation av ena vindsdörren
- Utvärdering av offert för reparation av den andra vindsdörren

### **Verksamhet under kommande år**

Årsavgiften höjs med 18% och parkeringsavgiften med 50kr från och med 1 april 2024.

## Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början	88
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	88

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift kr/kvm per 31.12 (kr/kvm)	933	894	933	933
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	989	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 836	1 845	1 871	1 835
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-246	-278	-323	-282
Balansomslutning (tkr)	107 484	0	0	0
Soliditet (%)	80,0	80,0	79,8	79,7
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	11 664	11 791	11 917	12 043
Skuldsättning (kr/kvm)	11 664	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	303	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	214	0	0	0
Energikostnad netto (kr/kvm)	138	0	0	0
Årsavgifternas del av total intäkt (%)	97	0	0	0
Räntekänslighet	13	13	13	13
Räntekänslighet, inklusive tillägg (%)	12	0	0	0

Förklaringar till nyckeltalen finns under not 1, Redovisningsprinciper

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	88 400 000	305 242	-2 253 571	-277 822	<b>86 173 849</b>
Disposition av föregående års resultat:		78 642	-356 464	31 938	<b>-245 884</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 400 000</b>	<b>383 884</b>	<b>-2 610 035</b>	<b>-245 884</b>	<b>85 927 965</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 610 035
årets förlust	-245 884
	<b>-2 855 919</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	89 706
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 945 625
	<b>-2 855 919</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 836 228	1 843 961
Övriga rörelseintäkter		751	812
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 836 979</b>	<b>1 844 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-898 308	-930 296
Övriga externa kostnader	4	-141 557	-151 644
Personalkostnader	5	-101 191	-101 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-735 001	-732 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 876 057</b>	<b>-1 915 217</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-39 078</b>	<b>-70 444</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286	3 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-207 092	-211 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 806</b>	<b>-207 378</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-245 884</b>	<b>-277 822</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-245 884</b>	<b>-277 822</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-245 884</b>	<b>-277 822</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	105 166 667	105 895 834
Inventarier, verktyg och installationer	8	49 589	55 423
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 216 256</b>	<b>105 951 257</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 216 256</b>	<b>105 951 257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		14 531	0
Övriga fordringar		2 857	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 534	92 881
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 922</b>	<b>92 891</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 117 977	1 726 481
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 117 977</b>	<b>1 726 481</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 267 899</b>	<b>1 819 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 484 155</b>	<b>107 770 629</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		88 400 000	88 400 000
Fond för yttre underhåll		383 884	305 242
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 783 884</b>	<b>88 705 242</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-2 610 035	-2 253 571
Årets resultat		-245 884	-277 822
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 855 919</b>	<b>-2 531 393</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 927 965</b>	<b>86 173 849</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	8 883 250	20 972 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 883 250</b>	<b>20 972 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 089 500	227 000
Leverantörsskulder		252 692	93 542
Övriga skulder		3 417	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	327 331	303 488
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 672 940</b>	<b>624 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 484 155</b>	<b>107 770 629</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-245 884	-277 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		735 001	732 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>489 117</b>	<b>454 262</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-14 531	2 536
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 501	77 886
Förändring av leverantörsskulder		159 151	-25 406
Förändring av kortfristiga skulder		27 260	-24 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>618 496</b>	<b>485 197</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-58 340
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-58 340</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-227 000	-227 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-227 000</b>	<b>-227 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>391 496</b>	<b>199 857</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 726 481	1 526 623
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 117 977</b>	<b>1 726 480</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR2023:1.

Individuell mätning och debitering av varmvatten ingår i det obligatoriska momssystemet och föreningen är sedan 1 juli 2020 registrerade för moms.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Lån med villkorsändringsdatum inom ett år efter balansdagen redovisas som kortfristiga trots att de inte kommer att återbetalas.

#### Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minsta belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplanen. Underhållsplanen har upprättats i december 2023, och avsättning enligt underhållsplan görs fr.o.m. år 2024. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter beslut fattats av stämman.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.  
Årsavgift inklusive intäkter för fast avgift för vatten samt varmvatten.

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

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.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (enligt taxeringsbesked). Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (137 093 kr) genom total yta (enligt taxeringsbesked). Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive vattenintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 12,8 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive vattenintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 11,8 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive vattenintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 641 864	1 641 864
Årsavgifter vatten	137 093	139 448
Hysesintäkt, parkeringsplatser	57 272	62 650
	<b>1 836 229</b>	<b>1 843 962</b>

I årsavgiften ingår kallvatten, värme och bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	141 816	133 344
Fastighetsskötsel, extra tjänster	42 075	21 414
Obligatoriska besiktningar	2 868	0
Hissar	13 733	20 122
Reparationer	23 248	73 392
Serviceavtal	20 740	19 382
Underhåll	55 375	88 156
El, fastighet	95 422	99 805
Uppvärmning	155 209	170 860
Vatten	134 440	139 529
Sophämtning	94 738	93 202
Fastighetsförsäkringar	45 988	43 556
Kabel-TV, internet	72 656	27 534
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	0	
	<b>898 308</b>	<b>930 296</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	22 950	36 725
Redovisningstjänster	82 838	79 844
Övriga förvaltningskostnader	35 769	35 075
	<b>141 557</b>	<b>151 644</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	77 000	77 000
Sociala kostnader	24 192	24 193
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>101 192</b>	<b>101 193</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	207 092	211 377
	<b>207 092</b>	<b>211 377</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	87 500 000	87 500 000
Mark	23 500 000	23 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 000 000</b>	<b>111 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 104 166	-4 374 999
Årets avskrivning enligt plan	-729 167	-729 167
<b>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 833 333</b>	<b>-5 104 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 166 667</b>	<b>105 895 834</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	<b>67 600 000</b>	<b>67 600 000</b>

#### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 340	0
Inköp		58 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 340</b>	<b>58 340</b>
Ingående avskrivningar	-2 917	0
Årets avskrivningar	-5 834	-2 917
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 751</b>	<b>-2 917</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 589</b>	<b>55 423</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	19 832	18 223
Ekonomisk förvaltning	28 902	0
Returpappercentralen	8 554	38 184
Bredband	17 226	17 226
Fastighetsskötsel	36 993	0
Byggbeslag Lås & Säkerhet	769	747
Telia	313	313
Upplupen intäkt vatten	19 680	18 188
Hemsida	265	0
	<b>132 534</b>	<b>92 881</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,86	2024-01-17	5 996 250	6 061 250
Nordea	1,05	2024-01-17	5 996 250	6 061 250
Nordea	0,81	2025-01-22	5 996 250	6 061 250
Nordea	1,42	2025-02-19	2 984 000	3 016 000
			<b>20 972 750</b>	<b>21 199 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld:			-12 089 500	-227 000

Nästa års amortering: 227 000 kr

Lån som omförhandlas under nästkommande räkenskapsår: 11 992 500 kr

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till: 19 837 750 kr

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 700 000	22 700 000
	<b>22 700 000</b>	<b>22 700 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	38 533	38 950
Förutbet hyres- och avgiftsintäkter	165 398	140 838
Upplupna styrelsearvoden	77 000	77 000
Upplupna sociala avgifter arvoden	24 200	24 200
Upplupet revisionsarvode	22 200	20 000
Övriga upplupna kostnader	0	2 500
	<b>327 331</b>	<b>303 488</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Living, Uppsala, org.nr 769628-7734

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Living, Uppsala för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

### 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 Living, Uppsala för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 12:52

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 09.04.2024 12:33

DOCUMENT ID:

Sk15K9fx0

ENVELOPE ID:


rk0tt5fxC-Sk15K9fx0

DOCUMENT NAME:

Brf Living, Uppsala - RB 2023- inventar.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	 Signed	09.04.2024 12:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	09.04.2024 12:52	Low	IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed