



# Årsredovisning 2022



## Bostadsrättsföreningen Utveckla

Org nr 769633-0294

**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 Utveckla, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 16 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

#### Föreningens skattemässiga status

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kromosomen 2 i Stockholm kommun. Föreningens byggnad färdigställdes år 2019. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 77 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 4 337 kvm och lokalarean (LOA) ca 180 kvm. Föreningen har 23 parkeringsplatser i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
47 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
<u>7 st</u>	4 rum och kök
77 st	

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

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 14 mars 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två lokaler. Lokalavtal är tecknade för samtliga lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t o m
Mändy AB	ja	106	241231
Bemannica AB (kontor)	ja	74	241130

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA1 avseende garage och innergård. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. GA2 avseende sopsugsanläggning tillsammans med fastigheterna Kromosomen 1, 3 och 4. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal gällande ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Förening har avtal gällande teknisk förvaltning med Alova Fastighetsteknik AB.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningstämma den 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ann-Kristine Jonsson Sören Åhlund Sophie Linghag	Ordförande
Suppleanter	Andreas Wilhelmsson (avflyttad) Mattias Engström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Michael Jäderberg  
Kevin Chan

### Revisorer

Ordinarie:  
Clas Niklasson - Auktorierad revisor, Grant Thornton  
Suppleant:  
Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

### Arvoden

Ordinarie föreningsstämma beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara två inkomstprisbasbelopp (142 000 kr) exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir 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. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 9 juli 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juli 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.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är fastställt för fastigheten Kromosomen 2 till 315 619 000 kr varav byggnadsvärde 166 200 000 kr och markvärde 149 419 000 kr. Bostadsrättslägenheterna är från och med värdeåret 2019 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighets-skatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har valt att inte höja månadsavgifterna inför 2023. Detta beslut kommer att följas upp noggrant genom avstämningar med vår ekonomiska förvaltare.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	110	98
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	14
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-10</u>	<u>-17</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	108	95

Under året har 9 (9) 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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	4 426	4 416	4 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 806	-1 559	-1 765
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 689	1 935	1 730
Soliditet (%)	83,8	83,6	83,3
Fastighetslån/kvm, kr	17 054	17 348	17 706
Årsavgift/kvm, kr	716	716	716

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat exkl avskrivning

Årets resultat med justeringar av kostnader före avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	393 875 000	234 810	-2 247 542	-1 559 360	<b>390 302 908</b>
Disposition av föregående års resultat:		130 110	-1 689 470	1 559 360	<b>0</b>
Årets resultat				-1 805 563	<b>-1 805 563</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>393 875 000</b>	<b>364 920</b>	<b>-3 937 012</b>	<b>-1 805 563</b>	<b>388 497 345</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 937 012
årets förlust	-1 805 563
	<b>-5 742 575</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 110
i ny räkning överföres	-5 872 685
	<b>-5 742 575</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 425 919	4 415 747
Övriga rörelseintäkter		167 300	2 777
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 593 219</b>	<b>4 418 523</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 495 691	-1 144 406
Administrationskostnader	4	-391 225	-346 220
Arvoden och ersättningar	5	-191 004	-176 891
Avskrivningar		-3 494 907	-3 494 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 572 827</b>	<b>-5 162 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-979 608</b>	<b>-743 901</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 071	-815 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-825 955</b>	<b>-815 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 805 563</b>	<b>-1 559 360</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 805 563</b>	<b>-1 559 360</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	460 771 795	464 266 702
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>460 771 795</b>	<b>464 266 702</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>460 771 795</b>	<b>464 266 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 050 595	1 676 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 694	115 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 173 289</b>	<b>1 791 741</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		784 915	786 186
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>784 915</b>	<b>786 186</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 958 204</b>	<b>2 577 927</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>463 729 999</b>	<b>466 844 629</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		393 875 000	393 875 000
Fond för yttre underhåll		364 920	234 810
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>394 239 920</b>	<b>394 109 810</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 937 012	-2 247 542
Årets resultat		-1 805 563	-1 559 360
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 742 575</b>	<b>-3 806 902</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>388 497 345</b>	<b>390 302 908</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	35 887 936	36 872 216
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 887 936</b>	<b>36 872 216</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	38 076 392	38 365 336
Depositionsavgifter		212 000	212 000
Leverantörsskulder		189 849	176 388
Skatteskulder		235 510	218 640
Övriga skulder		40 364	29 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	590 603	667 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 344 718</b>	<b>39 669 505</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>463 729 999</b>	<b>466 844 629</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 805 563	-1 559 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 494 907	3 494 907
Förändring skatteskuld/fordran		16 870	-624 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 706 214</b>	<b>1 311 547</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-174 549	609 596
Förändring av leverantörsskulder		13 461	126 995
Förändring av kortfristiga skulder		-355 118	36 300 843
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 190 008</b>	<b>38 348 981</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-984 280	-38 645 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-984 280</b>	<b>-38 645 336</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>205 728</b>	<b>-296 355</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 353 138	2 649 496
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 558 866</b>	<b>2 353 141</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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.

#### 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. Komponentavskrivning tillämpas från och med november 2019.

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.

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	120 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 106 704	3 109 198
Hyror lokaler	606 929	597 612
Hyror garage	536 457	524 886
Fastighetsskatt	79 335	54 804
Bredband	81 247	81 426
Övriga intäkter	0	47 821
	<b>4 410 672</b>	<b>4 415 747</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	194 656	152 601
Trädgårdsskötsel	22 275	0
Städkostnader	3 184	4 275
Hyra av entrémattor	7 695	6 027
Snöröjning/sandning	12 291	24 826
Systematiskt brandskyddsarbete	12 640	0
Hissreparationer	68 020	32 041
Hissbesiktningar	5 009	5 703
Bevakningskostnader	7 993	0
Gemensamhetsanläggning	46 737	0
El	238 021	151 102
Värme	388 812	407 929
Vatten och avlopp	94 367	86 876
Avfallshantering	87 688	36 232
Försäkringskostnader	70 927	55 299
Bredband	84 686	83 413
Reparationer	144 629	66 499
Förbrukningsinventarier	0	2 902
Förbrukningsmaterial	518	13 340
Övriga driftskostnader	5 544	4 938
	<b>1 495 692</b>	<b>1 134 003</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Kreditupplysningar	5 432	5 408
Hemsida	2 835	8 347
Porto	171	0
Fastighetsskatt	126 190	109 320
Föreningsgemensamma kostnader	26 659	27 207
Revisionsarvode	23 084	29 844
Ekonomisk förvaltning	97 410	97 386
Bankkostnader	1 271	1 610
Juridisk konsultation	93 938	38 398
Underhållsplan	11 395	27 315
Övriga poster	2 840	1 384
	<b>391 225</b>	<b>346 219</b>

#### Not 5 Arvoden och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	142 000	134 618
Sociala avgifter på arvoden	49 004	42 273
	<b>191 004</b>	<b>176 891</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	265 426 067	265 426 067
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>265 426 067</b>	<b>265 426 067</b>
Ingående avskrivningar	-7 572 298	-4 077 391
Årets avskrivningar	-3 494 907	-3 494 907
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 067 205</b>	<b>-7 572 298</b>
Ingående värde mark	206 412 933	206 412 933
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>206 412 933</b>	<b>206 412 933</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>460 771 795</b>	<b>464 266 702</b>
Taxeringsvärden byggnader	166 200 000	134 600 000
Taxeringsvärden mark	149 419 000	115 332 000
	<b>315 619 000</b>	<b>249 932 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	1 773 951	1 566 952
Skattekonto	110 544	109 500
Vidarefakturerering till Ikano	166 100	0
	<b>2 050 595</b>	<b>1 676 452</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 782	23 193
Bredband	23 020	21 169
Fastighetsförsäkring	75 892	70 927
	<b>122 694</b>	<b>115 289</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	3,03	2023-03-07	19 516 000	19 516 000
Handelsbanken	0,77	2023-12-01	18 236 004	18 569 336
Handelsbanken	3,76	2025-12-01	18 516 004	18 849 336
Handelsbanken	1,09	2024-12-01	17 696 320	18 302 880
			<b>73 964 328</b>	<b>75 237 552</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-38 076 392	-39 638 560

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: 37 752 004 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 465 448 kr varav 166 666 kr ingår i lån som förfaller

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	93 863	21 146
Styrelsearvoden	142 000	136 400
Beräknade sociala avgifter	49 618	42 857
Revisionsarvode	22 000	20 000
Fastighetsel	33 591	22 762
Fjärrvärme	58 978	58 869
Avfallskostnader	2 728	2 260
Reparationer	2 698	3 875
Vatten och avlopp	17 140	14 217
Gemensamhetsanläggning	27 286	0
Snöröjning	4 062	6 464
Förutbetalda avgifter och hyror	136 121	335 592
Övrigt	518	2 806
	<b>590 603</b>	<b>667 248</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetssinteckningar	78 064 000	78 064 000
	<b>78 064 000</b>	<b>78 064 000</b>

Stockholm

Ann-Kristine Jonsson

Sören Åhlund

Sophie Linghag

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utveckla

Org.nr. 769633 - 0294

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utveckla för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Utvecklas finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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 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 Utveckla för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Utveckla 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 enligt digital signatur

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor