

Årsredovisning för

Brf Färjvägen

769628-1406

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

A small, handwritten blue mark, possibly a signature or initials, located at the end of the date range.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Färjvägen, 769628-1406 har härmed upprättat årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bergnäset 11:1. På fastigheten har under 1961 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Färjvägen 10 A-B, 12 och innehåller 22 bostadsrätter, 1 hyresrätt och 1 lokal.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	8	
3 rum och kök	7	
4 rum och kök	1	
Bostäder	24	1 298
Lokaler	1	80
Garageplatser	6	
Bilplatser med motorvärmare	24	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utökats med en lägenhet då en lägenhet med 4 rum och kök har delats till två lägenheter, en med 1 rum och kök samt en med 2 rum och kök.

Relining av föreningens stammar har utförts under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 7 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick på bokslutsdagen till i genomsnitt 623 kr/m² bostadslägenhetsyta

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Katarina Sundquist	ordförande
Patrik Holmfrid	sekreterare
Gustav Hedlund	ledamot
Mikaela Lilja	ledamot

Suppleanter

Per-Olof Ringvall

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Katarina Sundquist, Patrik Holmfrid, Gustav Hedlund, Mikaela Lilja samt suppleant Per-Olof Ringvall.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Katarina Sundquist, Patrik Holmfrid, Gustav Hedlund och Mikaela Lilja, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Britt-Marie Lundgren, vald av föreningen, samt KPMG AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Hedman och Daniel Strand med Ulf Hedman som sammankallande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-17. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet, Bredband 2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 28 (28) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	957	952	940	945	951
Resultat efter fin.poster i tkr	-442	-339	-145	-139	-232
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	623	623	600	600	600
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	676	614	478	489	589
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 491	6 562	6 632	6 694	6 758
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	0,9	0,9	1,2	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	217	197	180	121	58
Soliditet i %*	54	55	56	51	51
Sparande, kr/m2 totalyta**	-70	4	101	105	28

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar/utrangeringar och planerat underhåll. Under 2022 har föreningen drabbats av en vattenskada till en kostnad av 162 tkr, vilket påverkar nyckeltalet sparande negativt. Nyckeltalet sparande exklusive kostnader för vattenskada uppgår till 47 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 944 750 kr. Under året har föreningen amorterat 97 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på cirka 92 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 525 216	3 489 215	271 047	-1 210 268	-338 818
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-17				-338 818	338 818
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-45 084	45 084	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			73 000	-73 000	
Årets resultat					-442 129
	9 525 216	3 489 215	298 963	-1 577 002	-442 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 577 002
Årets resultat	-442 129
Totalt att disponera	-2 019 131

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-2 019 131**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	957 268	952 461
Övriga rörelseintäkter	3	737	6 565
		<u>958 005</u>	<u>959 026</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-931 652	-846 188
Underhåll		-45 084	-59 953
Övriga externa kostnader	5	-6 453	-8 289
Personalkostnader	6	-16 285	-5 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-300 076	-284 804
		<u>-1 299 549</u>	<u>-1 204 936</u>
Rörelseresultat		-341 544	-245 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		249	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-100 834	-93 168
		<u>-100 585</u>	<u>-92 908</u>
Resultat efter finansiella poster		-442 129	-338 818
Resultat före skatt		-442 129	-338 818
Årets resultat		-442 129	-338 818

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,18	18 910 572	17 651 952
Inventarier	10	47 266	55 607
		<u>18 957 838</u>	<u>17 707 559</u>
Summa anläggningstillgångar		18 957 838	17 707 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32	2 175
Avräkning HSB Norr ek för		1 848 643	3 553 718
Övriga fordringar	11	41 847	39 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 157	9 347
		<u>1 917 679</u>	<u>3 604 672</u>
Summa omsättningstillgångar		1 917 679	3 604 672
SUMMA TILLGÅNGAR		20 875 517	21 312 231



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 525 216	9 525 216
Upplåtelseavgift		3 489 215	3 489 215
Yttre underhållsfond	13	298 963	271 047
		<u>13 313 394</u>	<u>13 285 478</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 577 002	-1 210 268
Årets resultat		-442 129	-338 818
		<u>-2 019 131</u>	<u>-1 549 086</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 294 263	11 736 392
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	4 155 375	7 620 625
		<u>4 155 375</u>	<u>7 620 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 789 375	1 421 125
Leverantörsskulder		377 344	315 785
Aktuell skatteskuld		79 254	79 164
Övriga skulder	16	-	243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	179 906	138 897
		<u>5 425 879</u>	<u>1 955 214</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 875 517	21 312 231

u

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10-20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	788 748	788 301
Hyresintäkter	156 551	162 866
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 769	3 564
	959 068	954 731
Avgiftsbortfall	-	-2 119
Rabatter/Avdrag	-1 800	-151
	957 268	952 461

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	737	6 565
	737	6 565

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	79 371	67 883
Snöröjning och halkbekämpning	53 244	32 526
Reparationer	212 517	165 836
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	78 518	70 843
Uppvärmning	145 972	153 292
Vatten	84 211	93 514
Renhållning	33 231	32 509
Förvaltningskostnader	104 773	99 672
Försäkring	32 511	28 256
Fastighetsskatt/avgift	39 327	39 927
Kommunikation och media		
Datakommunikation	42 506	37 187
Kabel-TV	25 471	24 743
	931 652	846 188

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	4 244	-
Telefon och porto mm	394	200
Resekostnader	553	-
Bankkostnader, mäklrarvode	630	630
Bolagsverket, gåvor, övrigt	182	7 459
Förenings - och medlemsaktivitet	450	-
	6 453	8 289

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Övriga personalkostnader	11 028	445
Sociala kostnader	1 257	1 257
	16 285	5 702

Föreningen har inga anställda



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	291 735	276 463
Inventarier	8 341	8 341
	<u>300 076</u>	<u>284 804</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	100 625	93 075
Övriga finansiella kostnader	209	93
Summa	<u>100 834</u>	<u>93 168</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	15 349 283	15 086 529
-Årets anskaffningar - relining	1 550 356	262 754
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>16 899 639</u>	<u>15 349 283</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 822 331	-1 545 868
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-291 735	-276 463
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-2 114 066</u>	<u>-1 822 331</u>
 Bokfört värde byggnader	14 785 573	13 526 952
Bokfört värde mark	4 124 999	4 125 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>18 910 572</u>	<u>17 651 952</u>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	10 530 000	8 894 000
Taxeringsvärde mark:	4 326 000	3 799 000

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	84 142	84 142
	<u>84 142</u>	<u>84 142</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 535	-20 194
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 341	-8 341
	<u>-36 876</u>	<u>-28 535</u>
 Redovisat värde vid årets slut	<u>47 266</u>	<u>55 607</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 337	-
Skattekonto	40 510	39 432
	<u>41 847</u>	<u>39 432</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	17 072	-
Kabel-tv	7 017	6 367
Bredband	2 243	2 217
Momsfordran	-	763
Övrigt	825	-
	<u>27 157</u>	<u>9 347</u>

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	271 047	248 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	73 000	83 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-45 084	-59 953
Fondbehållning vid årets slut	298 963	271 047

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-02-15	1,27 %	4 744 375	4 796 375
Nordea	2024-02-21	0,80 %	2 876 250	2 921 250
Stadshypotek	2024-03-24	1,97 %	1 324 125	1 324 125
Totala skulder på bokslutsdagen			8 944 750	9 041 750
Nästa års amortering			-97 000	-97 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-388 000	-388 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 459 750	8 556 750
Totala skulder på bokslutsdagen			8 944 750	9 041 750
Avgår kortfristig del			-4 789 375	-1 421 125
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 155 375	7 620 625

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	97 000	97 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 692 375	1 324 125
	<u>4 789 375</u>	<u>1 421 125</u>

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	-	243
	<u>-</u>	<u>243</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Arvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	1 257	1 257
Räntor	11 175	8 485
Förutbetalda avgifter/hyror	100 840	76 898
Revision	15 500	15 000
El	15 688	9 973
Fjärrvärme	22 154	23 284
Övrigt	9 292	-
	179 906	138 897

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	11 410 000	11 410 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	11 410 000	11 410 000

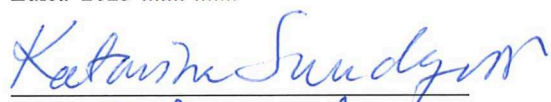
Eventualförpliktelser

Inga

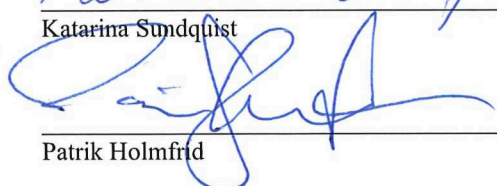
Inga

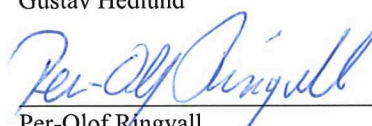
Underskrifter

Luleå 2023-05-22

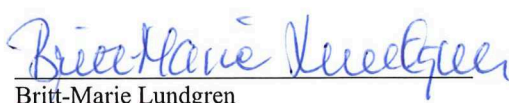

Katarina Sundquist

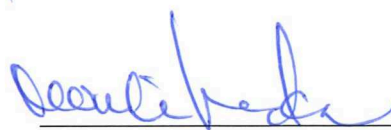

Gustav Hedlund


Patrik Holmfrid


Per-Olof Ringvall
tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-24


Britt-Marie Lundgren
Av föreningen vald revisor


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färjvägen, org. nr 769628-1406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färjvägen för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Färjvägen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

24 maj 2023

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Britt-Marie Lundgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.