



# Årsredovisning

2022-09-01 - 2023-08-31



## Brf Finnsta Gård

Org nr 769609-9147

**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 Brf Finnsta Gård, med säte i Upplands Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022–09–01 – 2023–08–31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 april 2022.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Finnsta 1:18-1:21 i Upplands Bro Kommun den 2 september 2003. Föreningens fastighet består av 48 st flerbostadshus med totalt 170 bostadsrätter varav 15 bostäder är hyresrätter.

Dessutom finns 90 st garage och 86 st p-platser samt två miljöhus för källsortering, ett redskapsförråd och en ekonomibyggnad innehållande tvättstuga, gemensamhetslokal samt föreningens kansli.

Den totala boytan är 11 363 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

47 st	2 rum och kök
122 st	3 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring AB.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift för småhus som är 0,75% av taxeringsvärdet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 181 012 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 952 000 kr och markvärde 88 060 000 kr. Värdeår är 2003.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med EFS AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 september 2003.

### 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.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0 tkr per år enligt föreningens underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 februari 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Cassandra Bjelkelöv Telldahl Erik Ljungqvist Monica Andersson Börje Svensson Susan Simmons	Ordförande Kassör Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Allan Skovrider Adreia Alves Pereira	

Styrelsen har efter den 24 januari 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Cassandra Bjelkelöv Telldahl Erik Ljungqvist Monica Andersson	Ordförande Kassör Ledamot
Suppleant	Allan Skovrider	

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas i föreningen av Cassandra Telldahl Bjelkelöv och Erik Ljungqvist.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring AB.

### Revisorer

Tommy Nilsson

### Valberedning

Ingrid Pettersson  
Tonny Sandberg

Sammanställande

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi har avslutat takprojektet sommaren 2023, Bytt garageportar hösten 2022 och målat om miljöhus och föreningslokal sommaren 2023. Sålt tidigare hyresrätter, L25 Våren 2023 L57 Nyår 2024, Bytt försäkringsbolag till Protector Sommaren 2023, Amoterat det obundna lånet på Handelsbanken på 2 milj kr oct/nov 2023

**Medlemsinformation**

Föreningen hade den 31 augusti 202 (202) medlemmar. Under året har 12 (13) medlemmar tillträtt samt 12 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (7) antal överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	11 036,00	10 777,00	10 607,00	10 574,00
Resultat efter finansiella poster	-3 207,00	-18 672,00	-177,00	986,00
Soliditet (%)	59,70	63,26	70,00	71,00
Fastighetslån/kvm	3 960,00	2 388,00	2 388,00	2 388,00
Årsavgift/kvm	735,00	717,00	720,00	719,00
Genomsnittlig skuldränta	2,61	1,44	1,38	1,14
Belåningsgrad	67,18	32,54	35,03	34,67

#### 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.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

#### 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.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser & upp- låtelseavgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 950 893		12 503 034	2 374 540	-18 671 868	<b>63 156 599</b>
Ökning av insatskapital	1 700 000	13 200 425				<b>14 900 425</b>
Minskning av insatskapital	-4 839 271	-132 004				<b>-4 971 275</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 472 281	-17 067 583	18 671 868	<b>132 004</b>
Årets resultat					-3 207 152	<b>-3 207 152</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 811 622</b>	<b>13 068 421</b>	<b>11 030 753</b>	<b>-14 693 043</b>	<b>-3 207 152</b>	<b>70 010 601</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 693 042
årets förlust	-3 207 152
	<b>-17 900 194</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll ianspråkats av den yttre fonden i ny räkning överföres	0 -1 521 250 -16 378 944 <b>-17 900 194</b>
---	--

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 036 149	10 777 140
Övriga rörelseintäkter		453 140	18 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 489 289</b>	<b>10 795 728</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 831 868	-27 146 961
Övriga externa kostnader	4	-396 866	-685 949
Personalkostnader	5	-330 571	-241 931
Avskrivningar	6	-2 185 067	-973 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 744 372</b>	<b>-29 048 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 255 083</b>	<b>-18 252 832</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 018	16 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 087	-435 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-952 069</b>	<b>-419 035</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 207 152</b>	<b>-18 671 868</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 207 152</b>	<b>-18 671 868</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	105 259 401	85 094 454
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 259 401</b>	<b>85 094 454</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 259 401</b>	<b>85 094 454</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 915	129 043
Övriga fordringar	7	1 420 696	2 259 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	354 543	297 938
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 882 154</b>	<b>2 686 538</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 732 152	4 404 692
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 732 152</b>	<b>4 404 692</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 614 306</b>	<b>7 091 230</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 873 707</b>	<b>92 185 684</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		64 591 116	62 891 116
Uppskrivningsfond		13 068 421	0
Reservfond		-779 494	-779 494
Fond för yttre underhåll		11 030 753	12 503 034
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 910 796</b>	<b>74 614 656</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 693 042	2 374 540
Årets resultat		-3 207 152	-18 671 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 900 194</b>	<b>-16 297 328</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 010 602</b>	<b>58 317 328</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 000 000	13 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	32 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		399 842	2 282 448
Skatteskulder		91 133	439 308
Övriga skulder		12 352	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 359 778	1 146 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 863 105</b>	<b>20 868 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 873 707</b>	<b>92 185 684</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 207 151	-18 671 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 185 067	973 719
Förändring skatteskuld/fordran	-348 175	144 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 370 259</b>	<b>-17 553 391</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-60 555	-242 503
Förändring av kortfristiga skulder	-1 657 075	1 912 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 087 889</b>	<b>-15 883 827</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 149 589	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 149 589</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring insatskapital	1 700 000	1 882 775
Förändring av skulder till kreditinstitut	15 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>16 700 000</b>	<b>1 882 775</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 462 522</b>	<b>-14 001 052</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 360 152	20 361 204
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>10 822 674</b>	<b>6 360 152</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga omräkningar har behövts göras för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### 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.

#### 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stammar	60 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
El	20 år
Värme	40 år
Radiatorer	25 år
Ventilation	15 år
Gemensamhetsanläggningar	20 år
Garage	25 år
Markanläggningar	30 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	8 357 378	8 150 895
P-plats och garage	703 185	693 740
Kabel-TV och bredband	0	1 812
Elavgifter	878 100	723 590
Outhyrda garage och p-platser	-9 200	-33 997
Hysesintäkter, bostäder	1 106 686	1 241 100
	<b>11 036 149</b>	<b>10 777 140</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel	320 100	316 959
Trädgårdsskötsel	116 615	130 854
Städkostnader	421	0
Snöröjning/sandning	261 753	271 085
Serviceavtal	11 889	46 740
Besiktningkostnader	7 625	0
Reparationer	1 048 438	419 082
Planerat underhåll	1 521 250	18 705 131
Fastighetsel	1 477 092	1 518 058
Uppvärmning	2 464 633	2 128 624
Vatten och avlopp	1 126 522	1 086 180
Avfallshantering	499 390	558 171
Försäkringskostnader	428 147	399 303
Självrisker	66 344	0
Kabel-TV	33 180	12 408
Bredband	126 444	189 015
Övriga driftskostnader	2 363	6 564
Städdagar kostn i samband med	1 360	1 198
Fastighetsavgift	1 318 302	1 357 590
	<b>10 831 868</b>	<b>27 146 962</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Telefoni	1 784	8 284
Hemsida	1 114	1 076
Porto	600	0
Föreningsgemensamma kostnader	3 178	1 906
Revisionsarvode	86 992	102 248
Ekonomisk förvaltning	218 496	287 805

Bankkostnader	340	3 298
Konsultarvoden	30 000	0
Juridisk konsultation	11 250	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 393	3 152
Övriga poster	14 593	259 352
Tekn. förvaltning grundavtal	0	2 342
Förbrukningsinventarier	18 959	2 598
Förbrukningsmaterial	3 167	13 888
	<b>396 866</b>	<b>685 949</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Styrelsearvode	263 290	188 297
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arvode valberedning	3 000	2 000
Sociala avgifter	61 281	48 634
	<b>330 571</b>	<b>241 931</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	101 015 007	100 040 423
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	9 149 589	974 584
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 164 596</b>	<b>101 015 007</b>
Ingående avskrivningar	-15 920 553	-14 946 834
Årets avskrivningar byggnad /markanläggning	-2 053 063	-973 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 973 616</b>	<b>-15 920 553</b>
Årets uppskrivningar	13 200 425	0
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-132 004	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>13 068 421</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 259 401</b>	<b>85 094 454</b>
Bokfört värde byggnader	45 017 072	46 788 369
Bokfört värde mark	37 916 249	37 916 249
	<b>82 933 321</b>	<b>84 704 618</b>

I byggnader och mark ingår markanläggningar redovisade till bokfört värde om 357 350 (389 836 kr föregående år)

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	330 171	146
Momsfordran	0	301 314
Motkonto moms	0	2 636
Avräkningskonto förvaltare	1 090 525	1 955 461
	<b>1 420 696</b>	<b>2 259 557</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Ekonomisk förvaltning	15 479	15 104
Försäkring	267 688	236 941
Telia	14 738	890
Övriga Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 638	0
	<b>354 543</b>	<b>252 935</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek 219122	0,98	2024-10-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek 112836	5,35	2023-11-03	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 219119	0,98	2024-10-30	7 000 000	7 000 000
Sparbanken 807-5			0	5 000 000
Sparbanken 370-4			0	10 000 000
SBAB 32786871	4,50	2023-10-02	10 000 000	0
SBAB 32786898	4,50	2023-10-02	5 000 000	0
SBAB 32786952	4,50	2023-10-02	15 000 000	
			<b>45 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 32 000 000 kr

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader	18 642	32 634
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	63 089	165 696
Fjärrvärme	99 767	92 054
Markskötsel	9 121	0
Reparationer	19 825	0
Förutbetalda avgifter och hyror	904 372	786 152
Underhåll	6 719	52 063
Utbetalt elstöd medlemmar	216 499	0
Övriga upplupna kostnade och förutbetalda intäkter	3 744	0
	<b>1 359 778</b>	<b>1 146 599</b>



**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	63 217 000	63 217 000
	<b>63 217 000</b>	<b>63 217 000</b>

Bro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Ljungqvist

Monica Andersson

Cassandra Bjelkelöv Telldahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska signatur

Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CASSANDRA BJELKELÖV TELLD AHL

Styrelsen

Serienummer: 19890711xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-02-16 13:28:04 UTC



## Erik Gunnar August Ljungqvist

Styrelsen

Serienummer: 19910410xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-02-16 14:13:54 UTC



## MONICA ANDERSSON

Styrelsen

Serienummer: 19561228xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-02-16 14:28:00 UTC



## Tommy Per Erik Nilsson

Revisor

Serienummer: 19740202xxxx

IP: 188.126.xxx.xxx

2024-02-16 14:34:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Finnsta Gård

Org.nr 769609-9147

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Finnsta Gård för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Finnsta Gård för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, denna revisionsberättelse har undertecknats elektroniskt vid nedan angivet datum. .

---

Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Tommy Per Erik Nilsson**

Revisor

Serienummer: 19740202xxxx

IP: 188.126.xxx.xxx

2024-02-16 14:34:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**