

BRF FYRISÄNG

ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

Årsredovisning

Brf Fyrisäng

org nr 769615-5683

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fyrisäng registrerades 2006-11-27 och den ekonomiska planen registrerades 2008-10-15. Gällande stagar för 2023 registrerades 2019-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 82:2 i Uppsala kommun med gatuadressen

Ringgatan 4 A-G 752 17 Uppsala i Uppsala Kommun.

Fastigheten består av tre byggnader som uppfördes 2007-2009 och som omfattar 78 lägenheter.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	34 st
4 rum och kök	29 st
5 rum och kök	8 st
Total bostadsarea uppgår till	7 382 kvm
Total markarea uppgår till	6 178 kvm

Föreningen har 27 parkeringsplatser, 5 carportplatser samt 30 bilplatser i garage (i gemensamhetsanläggning Fyrisvallen).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar genom Leif Bolander & Co AB.

Överlåtelse

Under 2023 har 7 st överlåtelse av bostadsrätt skett, föregående år 7 st.
Föreningen hade vid årets början 124 st medlemmar och vid årets slut 124 st medlemmar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 890 645 kr, varav reparationer 240 654 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 9% den 1 april 2023.
Den 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 7,5%.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	725	665	665	665
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	755			
Nettoomsättning (tkr)	6 112	5 797	5 950	5 932
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-366	294	45	12
Balansomslutning (tkr)	222 624	223 674	225 371	226 949
Soliditet	80,0%	79,9%	79,1%	78,5%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	5 852	5 960	6 231	6 457
Skuldsättning (kr/kvm)	5 852			
Sparande (kr/kvm)	258			
Energikostnad (kr/kvm)	204			
Energikostnad netto (kr/kvm)	159			
Årsavgifternas del av total intäkt	88,4%			
Räntekänslighet	8,2%	8,96	9,37	9,71
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	7,8%			

Förklaring flerårsöversikt:

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

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift inklusive intäkter för el.

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

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

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

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (enligt taxeringsbesked).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (330 351 kr) genom total yta (enligt taxeringsbesked).

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

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 8,2 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive el, vatten och bredbandsintäkter

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 7,8 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive elintäkter.

Genomfört underhåll 2023

Under 2023 har en rad av olika inspektioner genomförts med goda resultat; brand-/rökluckor, brandskydd, lekplats (årlig kontroll), radonmätning och översyn av balkonger.

Under senare delen av 2022 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). I huvudsak är ventilationen i fastigheten mycket god men kontrollen visade också att en rengöring behövdes.

Denna rengöring påbörjades under hösten (2023) och slutförs under våren (2024). Dessutom genomfördes i juni 2023 ett ventilations-filterbyte i samtliga lägenheter.

Under 2023 påbörjades ett större underhåll av hissarna, vilket planeras fortsätta under 2024.

En skada (försäkringsärende pga mindre krock) uppstod vid parkeringsplatsen på gaveln vid 4 G. åtgärdades under 2023.

Löpande underhåll av fastigheten sker kontinuerligt enligt plan och inga större insatser har krävts under 2023.

Verksamheten under 2023

Trots att föreningen har en stabil ekonomi innebar den kraftiga inflationen med kostnadsökningar under året att beslut fattades att höja medlemsavgiften med 9 % (fr o m april 2023). Under 2023 ansöktes och beviljades bidrag från Naturvårdsverket för att under kommande år investera i elbils-laddning i garage och platserna med carport. Bidraget som beviljades uppgår till 50% av estimerade kostnader.

Verksamheten under kommande år

Den obligatoriska ventilationskontrollen slutförs efter genomförda åtgärder. De planerade investeringarna för elbils-laddning kommer att slutföras under 2024.

Ett större underhållsarbete för fastighetens samtliga hissar kommer att fortgå under 2024.

Underhållsplanen kommer att uppdateras och kostnader för aktiviteter kommer att tydliggöras.

Underhållsplanering

Styrelsen föreslår att avsätta 442 920 kr till underhållsfonden samt ianspråkta 551 237 kr från densamma. Idag är underhållsfonden 7 985 321 kr vilket visar BRF Fyrisängs starka position för att möta framtida renoveringar.

År 2022 upprättade föreningen en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 800 000 kr (1,8%) av föreningens ingående skuld 2023.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, -365 579 kr, vilket beror på planerat underhåll.

Årets underskott kommer att möta tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	170 000 000	7 849 432	382 196	293 591
Disp. av 2022 års resultat		135 889	157 702	-293 591
Årets resultat				-365 579
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	170 000 000	7 985 321	539 898	-365 579

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	539 898
Årets resultat	<u>-365 579</u>
	174 319

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	442 920
lanspråktas från yttre reparationsfonden	-551 237
i ny räkning överföres	<u>282 636</u>
	174 319

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER					
Nettoomsättning	2023		Not	2022	
Årsavgifter	5 571 207			5 277 270	
Garage och parkeringsavgifter	540 878	6 112 085	1	519 595	5 796 865
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	190 390	190 390	2	129 216	129 216
SUMMA INTÄKTER		6 302 475			5 926 081

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-2 795 355		3	-2 645 165	
Administrationskostnader	-105 836			-100 796	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-123 942	-3 025 133	4	-118 482	-2 864 443
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-240 654			-259 692	
Planerat underhåll	-649 991	-890 645		-194 893	-454 585
Personalkostnader		-99 573	5		-94 326
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader	-1 694 361		6	-1 694 361	
Inventarier	-34 000	-1 728 361	7	-27 550	-1 721 911
RÖRELSERESULTAT		558 763			790 816
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	52 100			6 493	
Räntekostnader	-976 442	-924 342		-503 718	-497 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-365 579			293 591
ÅRETS RESULTAT		-365 579			293 591

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2023	Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	149 094 219	6	150 788 580	
Mark	70 850 000		70 850 000	
Inventarier och installationer	269 658	220 213 877 7	303 658	221 942 238
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	102 755	8	180 021	
Förutb kostnader och uppl intäkter	237 466	340 221 9	247 873	427 894
Kassa och bank		2 069 754		1 303 696
SUMMA TILLGÅNGAR	222 623 852		223 673 828	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	170 000 000		170 000 000	
Underhållsfond	7 985 321	177 985 321	7 849 432	177 849 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	539 898		382 196	
Årets resultat	-365 579	174 319	293 591	675 787
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		25 000 000 10,11		23 000 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	18 200 000	10,11	21 000 000	
Leverantörsskulder	511 435		491 426	
Skatteskulder	10 285		9 709	
Övriga kortfristiga skulder	52 307	12	44 250	
Upplupna kostnader	141 823	13	101 824	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	548 362	19 464 212	501 400	22 148 609
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	222 623 852		223 673 828	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-365 579	293 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 728 361	1 721 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 362 782	2 015 502
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	87 673	-106 349
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	20 009	-19 369
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	95 594	28 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 566 058	1 918 401
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-129 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-129 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av långfristiga lån	-800 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	766 058	-210 599
Likvida medel vid årets början	1 303 696	1 514 295
Likvida medel vid årets slut	2 069 754	1 303 696

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2021:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnad sker en avskrivning baserad på komponenternas värde och nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år

Fönster, dörrar, el, VVS, hisskorg/gejdrar 50 år

Tak, fasad, balkonger 40 år

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Inventarier 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter el

Årsavgifter TV/bredband

SUMMA

Nettoomsättning

2023

2022

5 240 856

4 909 296

330 351

312 984

0

54 990

5 571 207

5 277 270

I årsavgiften ingår vatten och värme. Under perioden 2022-04-01 - 2023-12-31 har TV/bredband ingått i årsavgiften. Fr.o.m. 2024-01-01 ingår TV/bredband ej i årsavgiften.

Hysesintäkter

Hysesintäkter garage

Hysesintäkter parkeringsplatser

SUMMA

SUMMA NETTOOMSÄTTNING

290 078

268 828

250 800

250 767

540 878

519 595

6 112 085

5 796 865

NOT NR 2

Övriga intäkter

	2023	2022
Påminnelseavgift	600	720
Återbäring försäkring	0	12 863
Försäkringsersättning	0	115 588
Elstöd	189 747	0
Övriga intäkter	43	45
SUMMA	190 390	129 216

NOT NR 3

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	177 299	138 884
Fastighetsskötsel extratjänster	74 075	55 067
Städ	94 128	104 816
Obligatoriska besiktningar	3 930	75 326
Hissar	177 776	106 988
Serviceavtal	39 626	34 730
El	545 266	545 527
Värme	703 486	646 956
Vatten	257 149	253 262
Sophämtning	146 570	134 637
Försäkringar	99 391	94 945
Samfällighetsavgift	100 881	101 609
Kabel TV/Bredband	264 852	265 019
Förbrukningsinventarier	0	1 679
Revision	19 900	18 588
Övriga fastighetskostnader	82 607	67 132
Advokatkostnader	8 419	0
SUMMA	2 795 355	2 645 165

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2009 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgick till 1 589:-/ lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	76 165	71 485
Övriga arvoden	1 600	1 600
SUMMA	77 765	73 085
Sociala avgifter	21 808	21 241
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	99 573	94 326

NOT NR 6

Byggnader och mark

Luthagen 82:2

	2023	2022
Taxeringsvärde:	252 000 000	252 000 000
Byggnadsvärde	164 000 000	164 000 000
Markvärde	88 000 000	88 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	252 000 000	252 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	252 000 000	252 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	2023	2022
Byggnader	167 250 000	167 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 461 420	-14 767 059
Årets avskrivningar	-1 694 361	-1 694 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 155 781	-16 461 420
Utgående restvärde enligt plan	149 094 219	150 788 580
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	149 094 219	150 788 580

Mark

	2023	2022
Anskaffningsvärde	70 850 000	70 850 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	70 850 000	70 850 000

NOT NR 7

Inventarier och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	639 500	510 500
Anskaffningar under året	0	129 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	639 500	639 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-335 842	-308 292
Årets avskrivningar	-34 000	-27 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 842	-335 842
Utgående restvärde enligt plan	269 658	303 658

NOT NR 8

Övriga fordringar

	2023	2022
Avgifter/hyror	77 121	5 602
Fordran gemensamhetsförening	25 152	26 378
Skattekonto	482	203
Upplupen försäkringsersättning	0	115 588
Momsfordran	0	32 250
SUMMA	102 755	180 021

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

NOT NR 9

Förutbet.kostnader/Uppl. Intäkter

	2023	2022
Förutbet försäkring	89 358	81 520
TV/Bredband	22 071	22 071
Serviceavtal Nordel energi	5 171	5 038
Uppl elavgifter	25 035	94 709
Otis	11 819	11 009
Certego	23 575	23 022
Simply brf	3 424	3 424
Upplands Fastighetservice	14 688	0
Mediator	35 245	0
Bostadsrätterna	7 080	7 080
SUMMA	237 466	247 873

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Handelsbanken Stadshypotek	2024.03.01	4,85%	7 700 000
Handelsbanken Stadshypotek	2024.06.01	1,14%	10 500 000
Handelsbanken Stadshypotek	2025.03.30	1,03%	12 500 000
Handelsbanken Stadshypotek	2026.03.30	3,79%	6 250 000
Handelsbanken Stadshypotek	2028.03.30	3,66%	6 250 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			43 200 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-18 200 000
Varav nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			25 000 000
Beräknad låneskuld 2028.12.31			43 200 000

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	68 150 000	68 150 000

NOT NR 12

Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Moms	10 869	0
Skatt och sociala avgifter	40 688	44 250
Övriga kortfristiga skulder	750	0
SUMMA	52 307	44 250

NOT NR 13

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupna räntor	30 083	22 253
Ber uppl. revisionsarvode	19 900	18 600
Ber uppl. styrelsearvode	38 800	32 335
Ber uppl. soc. avgifter	12 190	10 160
Upplands fastighetsservice	32 961	18 476
Övriga upplupna kostnader	7 889	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	141 823	101 824


NOT NR 14

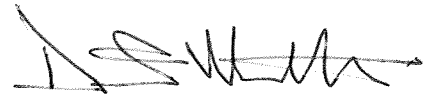
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.


Uppsala 2024 - 03-27



Jenny Jansson Liikamaa
Ordförande



Torbjörn Eriksson
Ledamot


David Westberg
Ledamot


Linda Alm
Ledamot


David Pekar
Ledamot



Lena Forsberg
Ledamot


Per-Olof Karlsson
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

10/4 - 2024.


Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrisäng, org.nr 769615-5683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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. 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 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 Fyrisäng för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den 10 april 2024



Peter Lindqvist
Revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.