

Brf Färnebofjärden

Org.nr: 769626-1127

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	12
Underskrifter	17

Sida

2

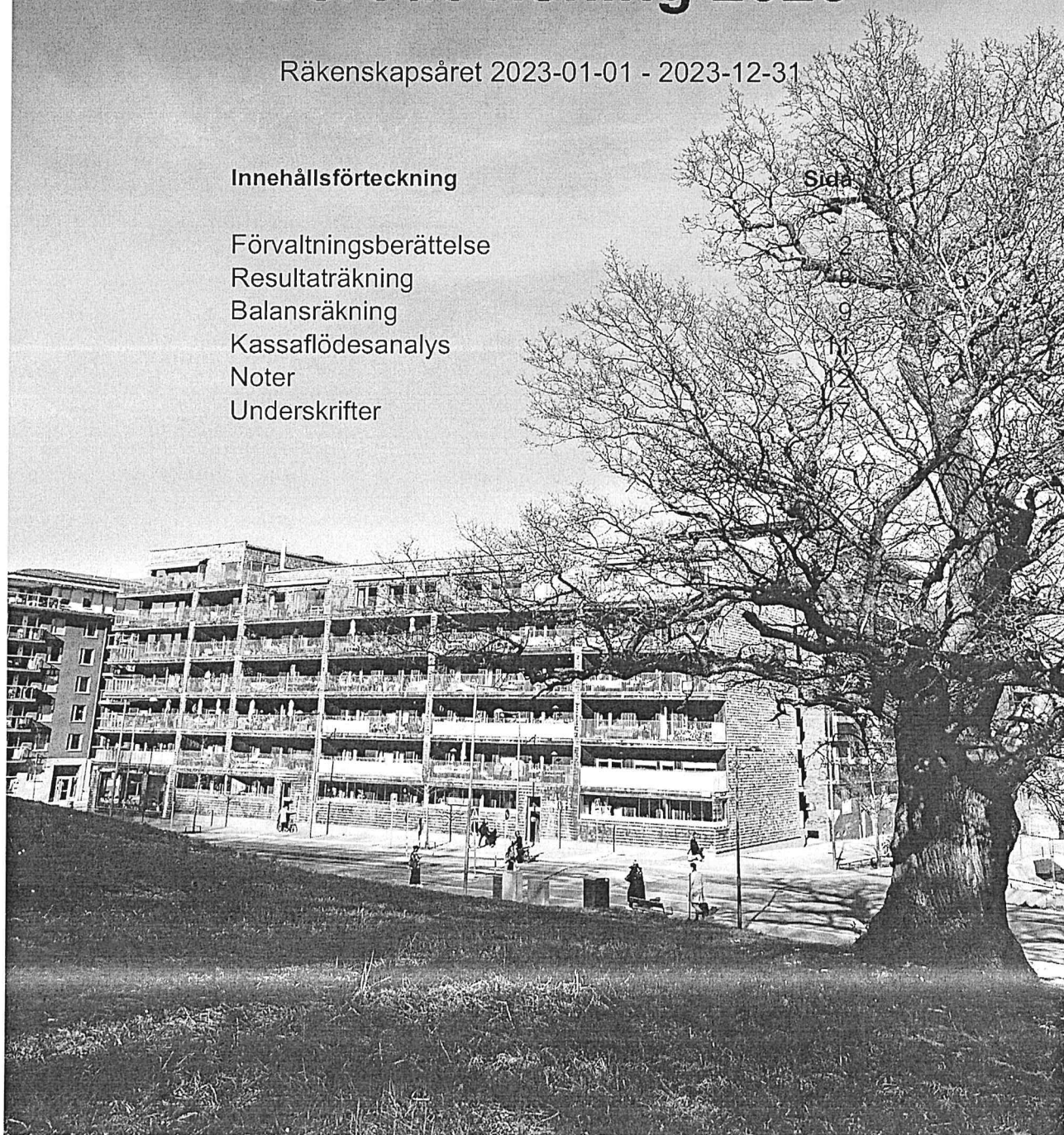
4

9

10

12

17



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Färnebofjärden, organisationsnummer 769626-1127, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013

Ekonomisk plan registrerades år 2014

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2014

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Avgäldsperioden löper ut: 2032-12-31

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Helen Lundberg
Ledamot	Johanna Garefelt
Ledamot	Martin Norén
Ledamot	Ted Nilsson
Ledamot	Michael Söderström
Suppleant	Erik Ryrberg
Suppleant	Magnus Sjöberg
Suppleant	Göran Sundwall
Suppleant	Cornelia Åberg Tornakull

Styrelsen har under året hållit 13sammanträden.

Revisor

Extern	Josefine Johansson
	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Corp sammankallande, och Maria Severin Gräns och Shirin Bonde.

Information om fastigheten

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Fastighetsbeteckning: Färnebofjärden 2

Föreningens adresser

Bostad: Bobergsgatan 4-6 och Fagningsgatan 5-11, 115 44 Stockholm

Garage: Madängsgatan 20, 115 44 Stockholm

Nybyggnadsår: 2014

Värdeår: 2014

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	13	812
3 rok	26	2 052
4 rok	15	1 530
5 rok	2	202
Summa	56	4 596

Totalt antal bostadslägenheter: 56

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	94

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 5 587

Garage och P-platser

	Antal platser
	34

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltare och lägenhetsförteckning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Städning
Snöröjning
Kabel-TV och Fiber
Elnät
Elhandel
Värme
Vatten
Sopsug
Återvinning

Leverantör

Delagott
A.S. Underhåll
Danigo
Solid Fastighetspartner
Tele2
Ellevio
Jämtkraft
Stockholm Exergi
Stockholm Vatten
Envac
PreZero Recycling

Föreningens ekonomi

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-01
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna samt hyresavgifterna för garageplatser 2023-01-01 med 10%.
- Föreningen bytte ekonomisk förvaltare från SBC till Delagott från 2023-09-01.

Medlemsinformation

104 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att
5 bostadsrätter har överlåtits.

56 bostadsrätter

102 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 878	4 424	4 415	4 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 234	- 2 650	- 1 852	- 1 890
Soliditet ¹ , %	86	87	86	86
Räntekänslighet, %	10	11	12	12
Skuld/kvm totalyta	6 314	6 435	6 574	6 771
Energikostnad/kvm totalyta	166	141	97	65
Sparande/kvm totalyta	133			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	803	692	692	692
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 676	7 822	7 991	8 230
Skuldsättning / kvm totalyta	6 314	6 435	6 574	6 771
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	75	72	72

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 2 326 053 kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på kostnader för driftkostnader och avskrivningar samt ökade räntekostnader. Föreningen kommer amortera på föreningens lån för att minska räntekostnader och styrelsen kan inte utesluta avgiftshöjning i samband med detta för att finansiera ökande räntekostnader. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften samt hyresavgiften för garageplatser med 10% från 1 januari 2024.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 675 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna samt hyresavgifterna för garageplatser höjas med 10% 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 000 000	791 147	82 870 000	- 13 137 126	- 2 650 223	237 873 798
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		-192 651		192 651		0
Balanseras i ny räkning				- 2 650 223	2 650 223	0
Årets resultat					- 2 234 289	- 2 234 289
Belopp vid årets utgång	170 000 000	598 496	82 870 000	- 15 594 698	- 2 234 289	235 639 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 15 594 698
Årets resultat	- 2 234 289
Totalt	- 17 828 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	114 900
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 97 756
Balanseras i ny räkning	- 17 846 131
Totalt	- 17 828 987

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 878 088	4 424 254
Övriga rörelseintäkter	3	196 070	61 627
Summa Rörelseintäkter		5 074 158	4 485 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 182 375	-3 241 066
Administration och förvaltning	5	-252 055	-230 214
Personalkostnader	6	-205 007	-126 790
Avskrivningar		-2 969 227	-2 980 728
Summa Rörelsekostnader		-6 608 664	-6 578 798
RÖRELSERESULTAT		-1 534 506	-2 092 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 112	396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 895	-557 702
Summa Finansiella poster		-699 783	-557 306
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 234 289	-2 650 223
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 234 289	-2 650 223
ÅRETS RESULTAT		-2 234 289	-2 650 223

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	270 920 147	273 889 375
Summa materiella anläggningstillgångar		270 920 147	273 889 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		270 920 147	273 889 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		132 550	84 247
Övriga fordringar		233 136	672 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		499 922	292 750
Summa kortfristiga fordringar		865 608	1 049 462
Kassa och bank			
Kassa och bank		792 102	15 065
Summa kassa och bank		792 102	15 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 657 710	1 064 527
SUMMA TILLGÅNGAR		272 577 857	274 953 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		252 870 000	252 870 000
Förslagsinsatser		598 496	791 147
Summa bundet eget kapital		253 468 496	253 661 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 594 698	-13 137 126
Årets resultat		-2 234 289	-2 650 223
Summa fritt eget kapital		-17 828 987	-15 787 349
SUMMA EGET KAPITAL		235 639 509	237 873 798
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	35 277 000	27 902 000
Summa långfristiga skulder		35 277 000	27 902 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 277 000	27 902 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	8 050 000
Leverantörsskulder		695 334	314 652
Skatteskulder		180 400	168 140
Övriga skulder		96 320	81 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		689 294	564 053
Summa kortfristiga skulder		1 661 348	9 178 104
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 661 348	9 178 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 577 857	274 953 902

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 534 506	-2 092 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 969 227	2 980 728
Summa		1 434 721	887 811
Erhållen ränta		1 112	396
Erlagd ränta		-700 895	-557 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		734 938	330 505
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		183 855	129 881
Minskning av rörelseskulder		533 244	312 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 452 037	773 126
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-675 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-675 000	-775 000
Årets kassaflöde		777 037	-1 874
Likvida medel vid årets början		15 065	16 939
Likvida medel vid årets slut		792 102	15 065

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

I årsavgiften ingår det värme, internet, kabel-TV samt fast telefoni.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2023
3 497 953

2022
3 179 997

Hysesintäkter

Lokaler

287 401

289 028

Fastighetsskatt

29 772

0

Garage och p-platser

836 575

732 015

Övriga hyresintäkter

1 000

0

1 154 748

1 021 043

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

10 637

0

Överlåtelseavgifter

0

19 079

Debiterade vattenkostnader

180 112

193 760

Debiterade värmekostnader

11 496

10 370

Övriga intäkter

23 150

0

Öresutjämning

-7

6

225 389

223 215

Totalt nettoomsättning

4 878 089

4 424 254

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Vidarefakturerade kostnader

35 928

59 137

Erhållna bidrag

74 637

0

Övriga ersättningar och intäkter

85 505

2 490

196 070

61 627

Totalt övriga rörelseintäkter

196 070

61 627

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

378 239

408 569

Uppvärmning

427 540

307 889

Vatten och avlopp

122 094

73 705

Sophämtning

70 007

31 852

997 879

822 015

Funktionell anläggningsservice

Hiss

37 835

77 747

Obligatoriska service- och besiktningskostnader

17 414

8 072

Övrig funktionell anläggningsservice

41 716

91 028

96 965

176 848

Köpta tjänster

Grovsopor/återvinning

0

48 918

Fastighetsskötsel

215 357

225 097

Fastighetsstäd

0

12 270

Trädgårdsskötsel

32 893

3 005

Snöröjning/sandning

8 776

8 451

Bevakningskostnader

465

0

Övriga köpta tjänster

0

15 184

257 490

312 925

Taxebundna kostnader

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV
TV

294 0
87 486 127 521

87 780 127 521

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Tomträttsavgälder
Samfällighetskostnader
Gemensamhetsanläggningar
Förbrukningsmaterial

80 204 76 605
90 200 90 200
1 206 788 1 121 901
50 981 47 821
15 254 358
25 832 12 099

1 469 259 1 348 985

Reparationer

Reparationer
Tak
Portar och lås
Trapphus
Hiss
Soppantering/återvinning
Lokaler
Garage och p-platser
EI
Värmepump
VVS
Ventilation
Vatten och avlopp
Telefon/TV

0 26 467
0 17 234
1 046 14 897
1 915 0
5 540 45 168
88 735 8 708
0 11 085
27 371 0
0 9 100
8 631 0
11 990 82 980
17 697 32 817
11 552 0
769 0

175 246 248 456

Underhåll

Underhåll

97 756 192 651

Reparation och underhåll

Trapphus
Garage och p-platser

0 1 548
0 10 118

0 11 666

Totalt operativ drift och underhåll

3 182 375 3 241 066

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten	3 915	16 743
---------------	-------	--------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	84 818	106 832
------------------------------	--------	---------

Teknisk förvaltning

Juridiska arvoden	19 688	0
-------------------	--------	---

Revision

Revisionsarvode	33 615	31 125
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	11 042	732
-----------------------------	--------	-----

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	451
---	---	-----

Övriga kostnader

Konsultarvode	14 847	8 910
Bankkostnader	4 700	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 344	0
Övriga administrativa kostnader	16 267	46 416
Föreningsomkostnader	16 475	11 198
Övriga kostnader	34 343	7 807

98 976 74 331

Totalt administration och förvaltning

252 055 230 214

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	91 250	96 600
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	65 300	0
Sociala kostnader	48 457	30 190

113 757 30 190

Totalt personalkostnader

205 007 126 790

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	296 922 744	296 922 744
-----------------------------	-------------	-------------

Utgående anskaffningsvärden

296 922 744 296 922 744

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 23 033 370	- 20 052 642
------------------------	--------------	--------------

Årets avskrivningar	- 2 969 227	- 2 980 728
---------------------	-------------	-------------

Utgående avskrivningar	-26 002 597	-23 033 370
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde	270 920 147	273 889 374
--------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	155 800 000	155 800 000
--------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	143 220 000	143 220 000
---------------------	-------------	-------------

299 020 000 299 020 000

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000
Summa:	44 000 000	44 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

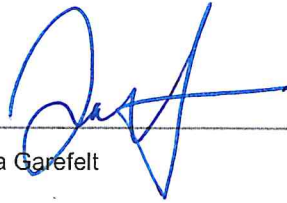
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2028-01-25	1,250 %	7 027 000	7 027 000
Swedbank	2032-03-25	2,560 %	10 325 000	10 775 000
Swedbank	2028-06-21	4,010 %	6 925 000	7 150 000
Swedbank	2030-01-25	1,390 %	11 000 000	11 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 277 000	35 952 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-8 050 000
			35 277 000	27 902 000

Underskrifter

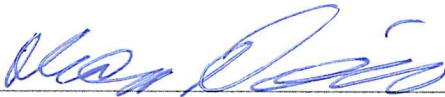
Stockholm den 12 juni 2024



Helen Lundberg



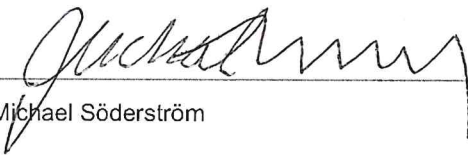
Johanna Garefelt



Martin Norén



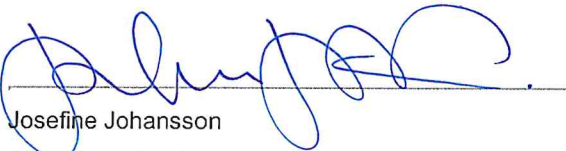
Ted Nilsson



Michael Söderström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

BDO Mälardalen AB



Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden
Org.nr. 769626-1127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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.

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 Färnebofjärden för år 2023 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 och 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 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

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 vi 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 vår professionella 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.

STOCKHOLM den 12 juni 2024

BDO Mälardalen AB


Josefina Johansson
Auktoriserad revisor