

# Årsredovisning

för

## BRF FYREN

788000-1768

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF FYREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

Föreningen följer en underhållsplan som ständigt uppdateras.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	11 333	11 213	11 274	11 235
Resultat efter finansiella poster	962	920	67	1 505
Rörelsemarginal (%)	8	8	1	12
Avkastning på eget kap. (%)	2	2	0	4
Balansomslutning	44 208	42 926	41 873	41 675
Soliditet (%)	94	95	95	96
Antal anställda	2,5	2,5	2,5	2,5
Taxeringsvärde, tkr	119 951,0	119 951,0	93 945,0	93 945,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	524,0	524,0	524,0	524,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	94,0	93,1	103,2	137,0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191,1	187,0	195,8	181,2
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	95	96

*A*

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 437 279	21 492 265	16 942 294	919 612	40 791 450
Disposition av föregående års resultat:		359 853	559 759	-919 612	0
Årets resultat				961 998	961 998
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 437 279</b>	<b>21 852 118</b>	<b>17 502 053</b>	<b>961 998</b>	<b>41 753 448</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 502 053
årets vinst	961 998
	<b>18 464 051</b>

disponeras så att	
till yttre underhållsfond enligt stadgan överföres	359 853
i ny räkning överföres	18 104 198
	<b>18 464 051</b>

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

*el*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	11 333 171	11 213 220
Övriga intäkter	2	140 974	86 022
		<b>11 474 145</b>	<b>11 299 242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer & underhåll	3	-501 044	-758 350
Driftkostnader	4	-6 011 834	-5 746 344
Fastighetsavgift/skatt	4	-370 710	-370 710
Övriga kostnader	4	-743 898	-697 141
Personalkostnader	5	-1 742 787	-1 632 744
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 151 659	-1 174 301
		<b>-10 521 933</b>	<b>-10 379 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>952 212</b>	<b>919 652</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 929	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142	-70
		<b>9 787</b>	<b>-40</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>961 998</b>	<b>919 612</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>961 998</b>	<b>919 612</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>961 998</b>	<b>919 612</b>

a

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	34 807 336	28 535 640
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	334 580	7 106 991
Inventarier, verktyg och installationer	9	212 248	196 911
		<b>35 354 164</b>	<b>35 839 542</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 354 164</b>	<b>35 839 542</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 815	6 232
Övriga fordringar		358	32 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	336 336	413 114
		<b>339 509</b>	<b>452 122</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	6 968 018	5 668 018
<b>Kassa och bank</b>		1 546 300	966 292
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 853 827</b>	<b>7 086 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 207 991</b>	<b>42 925 973</b>

2

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

1 437 279

21 852 118

**23 289 397**

1 437 279

21 492 265

**22 929 544**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

17 502 053

961 998

**18 464 051**

16 942 294

919 612

**17 861 906**

#### Summa eget kapital

**41 753 448**

**40 791 450**

#### Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

32 855

445 677

139 996

231 857

1 604 157

**2 454 542**

32 855

192 013

83 259

183 843

1 642 553

**2 134 523**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**44 207 991**

**42 925 973**

*a*

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	961 998	919 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 151 659	1 174 301
Betald skatt	56 737	65 967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 170 394</b>	<b>2 159 880</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	3 417	5 922
Förändring av kortfristiga fordringar	109 826	-3 939
Förändring av leverantörsskulder	253 664	121 463
Förändring av kortfristiga skulder	8 988	-53 987
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 546 289</b>	<b>2 229 339</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-666 281	-3 449 624
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 880 008</b>	<b>-1 220 285</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 634 310	7 854 595
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 514 318</b>	<b>6 634 310</b>

a

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & Grund	50 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Värme	25-33 år
El	40-50 år
Sanitet	50 år
Ventilation	10-50 år
Innerdörrar	50 år
Restpost	50 år
Markinventarier	10-15 år
Markanläggningar	10-20 år
Maskiner & Inventarier	5 år
Garage	33 år
Maskinhall	15 år

#### Komponentindelning

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

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.



## **Finansiella instrument**

### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

## **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

## **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

**Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och föreningen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

*a*

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Rörelsemarginal (%)**

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Antal anställda**

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

#### **Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### **Skuldsättning per kvm (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### **Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### **Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen</b>		
Årsavgifter bostäder	10 399 296	11 213 220
Hysesintäkter, garage	299 985	0
Hysesintäkter, P-platser	155 100	0
Tv/internet	478 790	0
	<b>11 333 171</b>	<b>11 213 220</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelseavgift	31 500	30 187
Pantsättningsavgift	10 432	12 075
Andrahandsavgift	18 989	0
Avgifter elbilar	30 035	11 012
Uthyrningslägenhet	12 300	11 100
Övriga kostnader	30 037	10 996
Parkeringsböter	6 000	10 652
Övriga ersättningar och intäkter	1 681	0
	<b>140 974</b>	<b>86 022</b>

## Not 3 Reparationer- och underhåll

	2023	2022
Reparationer och underhåll	501 044	753 550
Reparation tvättstuga	0	4 800
	<b>501 044</b>	<b>758 350</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städ	208 805	205 107
Snö- och halkbekämpning	54 994	4 131
Utemiljö	4 113	115 876
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	245 822	0
Serviceavtal	8 474	0
	<b>522 208</b>	<b>325 114</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	1 518 788	1 311 802
El garage	161 175	141 179
Uppvärmning	1 462 435	1 660 773
Vatten	1 153 214	1 090 644
Sophantering och återvinning	400 696	436 202
	<b>4 696 308</b>	<b>4 640 600</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	199 132	192 866
Kabel TV och Internet	594 186	587 764
	<b>793 318</b>	<b>780 630</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
Fastighetsskatt	370 710	370 710
	<b>370 710</b>	<b>370 710</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Mervärdesskatt fastighetsförvaltning	340 263	311 135
Ersättningar till revisor	27 125	25 691
Ekonomisk förvaltning	197 989	180 625
Övriga förvaltningskostnader, stämmor	18 522	17 577
Övriga externa kostnader	159 999	162 113
	<b>743 898</b>	<b>697 141</b>
<b>Not 5 Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	2,5	2,5
	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	140 000	140 000
Övriga anställda	1 151 117	1 081 032
	<b>1 291 117</b>	<b>1 221 032</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	43 855	41 675
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	404 065	370 037
Övriga personalkostnader	3 750	0
	<b>451 670</b>	<b>411 712</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 742 787</b>	<b>1 632 744</b>
<b>Not 6 Avskrivningar</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivningar på byggnader	1 014 988	1 021 767
Avskrivningar på markinventarier	65 141	58 982
Avskrivningar på maskiner och inventarier	65 100	81 793
Avskrivningar på markanläggningar	5 166	5 166
Avskrivningar på traktor/arbetsmaskiner	1 264	6 593
	<b>1 151 659</b>	<b>1 174 301</b>

*a*

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 571 317	60 478 684
Inköp	7 356 991	92 633
Mark	5 782 886	5 782 886
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 711 194</b>	<b>66 354 203</b>
Ingående avskrivningar	-37 818 563	-36 732 648
Årets avskrivningar	-1 085 295	-1 085 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 903 858</b>	<b>-37 818 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 807 336</b>	<b>28 535 640</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 400 000	118 400 000
Taxeringsvärden mark	1 551 000	1 551 000
	<b>119 951 000</b>	<b>119 951 000</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar av materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Värmepumpinstallation yttertak samt balkongrenovering	334 580	7 106 991
	<b>334 580</b>	<b>7 106 991</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 079 991	1 079 991
Inköp	81 701	0
Försäljningar/utrangeringar	-44 253	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 117 439</b>	<b>1 079 991</b>
Ingående avskrivningar	-883 080	-794 694
Försäljningar/utrangeringar	44 253	0
Årets avskrivningar	-66 364	-88 386
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-905 191</b>	<b>-883 080</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 248</b>	<b>196 911</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	177 464	163 639
Comhem	147 122	146 971
Bostadsrätterna	11 750	11 750
Naturvårdsverket	0	90 754
	<b>336 336</b>	<b>413 114</b>

**Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar**

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 35	19 637,4691	3 418 018	3 418 018	4 230 594
Nordea Global passiv	1 029,0320	412 500	412 500	460 622
Nordea Innovation Stars Fund	4 455,2844	658 500	658 500	607 252
Nordea Stratega 35	6 960,7347	1 479 000	1 479 000	1 499 584
Fastränteplacering		1 000 000	1 000 000	1 000 000
		<b>6 968 018</b>	<b>6 968 018</b>	<b>7 798 052</b>

**Not 12 Checkräkningskredit**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000	750 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	105 630	130 724
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	33 188	41 073
Förutbetalda intäkter	897 835	934 609
Upplupna avtalade arbetsmarknadsförsäkringar	630	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566 874	536 147
	<b>1 604 157</b>	<b>1 642 553</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 745 500	32 745 500
	<b>32 745 500</b>	<b>32 745 500</b>

**Not 15 Bokslutsrapport**

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

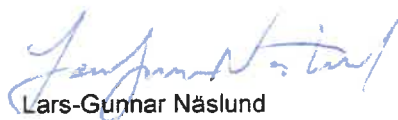
som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

*a*

Härnösand 2024-04-22



Lena Lennestål  
Ordförande



Lars-Gunnar Näslund



Nadine Häglund



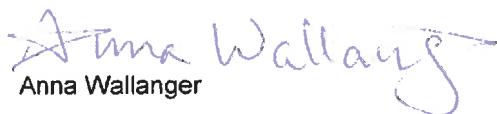
Fred Jönsson



Roland Innala



Mats Westberg



Anna Wallanger

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024



Andreas Lundin  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF FYREN  
Org.nr 788000-1768

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF FYREN för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF FYREN för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Härnösand den 23 april 2024



---

Andreas Lundin  
Auktoriserad revisor