

Årsredovisning för

Brf Färjvägen

769628-1406

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

W

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Färjvägen, 769628-1406 har härmed upprättat årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

<i>Föreningens bostadsrätter fördelar sig enligt följande</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	7	237
2 rum och kök	8	456
3 rum och kök	7	485
4 rum och kök	1	87
	23	1 265

<i>Föreningens hyresrätter fördelar sig enligt följande</i>		
1 rum och kök	1	33
	1	33

Föreningens övriga ytor fördelar sig enligt följande

Lokaler	1	80
Förråd	7	21
Garageplatser	6	96
	14	197

Föreningens totala ytor uppgår till	38	1 495
--	-----------------	--------------------

Bilplatser med motorvärmare	24	
-----------------------------	----	---

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga förändringar i verksamheten genomförts.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 7 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 22 % fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick på bokslutsdagen till i genomsnitt 814 kr/m²bostadslägenhetsyta

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Katarina Sundquist	ordförande
Patrik Holmfrid	sekreterare
Per-Olof Ringvall	ledamot
Minna Petäjaniemi	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Katarina Sundquist, Patrik Holmfrid, Per-Olof Ringvall, Minna Petäjaniemi.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Katarina Sundquist, Patrik Holmfrid och Per-Olof Ringvall två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 28 (28) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 002	957	952	940	945
Resultat efter fin.poster i tkr	-381	-442	-339	-145	-139
Årsavgifter, kr/m2 upplåten yta	667	623	623	600	600
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	84	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/kvm totalyta	545	676	614	478	489
Energikostnad, kr/m2 totalyta	210	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 249	6 491	6 562	6 632	6 694
Skuldsättning, kr/m2 upplåten yta	6 204	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	1,1	0,9	0,9	1,2
Räntekänslighet i %	9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/kvm totalyta	255	217	197	180	121
Soliditet i %	57	54	55	56	51
Sparande, kr/kvm totalyta	-30	-70	4	101	105

Upplåten yta = Yta upplåten med bostadsrätt, lägenheter, lokaler, kontor och garage.

Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat vid beräkningen. Ett exempel är nedskrivningar och restvärdesavskrivningar. Hög= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 847 750 kr. Under året har föreningen amorterat 97 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på cirka 91 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 525 216	3 489 215	298 963	-1 577 002	-442 129
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-19				-442 130	442 129
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			82 000	-82 000	
Årets resultat					-380 744
	9 525 216	3 489 215	380 963	-2 101 132	-380 744

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-2 101 132
Årets resultat	-380 743
Totalt att disponera	-2 481 875

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-2 481 875**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023, detta beror dels på ökade räntekostnader, ökade avskrivningar samt för låga avgifter i förhållande till driftskostnader.

W

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 002 472	957 268
Övriga rörelseintäkter	3	5 245	737
		<u>1 007 717</u>	<u>958 005</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-815 517	-931 651
Underhåll		-	-45 084
Övriga externa kostnader	5	-5 275	-6 453
Personalkostnader	6	-15 560	-16 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-335 605	-300 076
		<u>-1 171 957</u>	<u>-1 299 549</u>
Rörelseresultat		-164 240	-341 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		980	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-217 484	-100 834
		<u>-216 504</u>	<u>-100 585</u>
Resultat efter finansiella poster		-380 744	-442 129
Resultat före skatt		-380 744	-442 129
Årets resultat		-380 744	-442 129

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,18	18 583 308	18 910 572
Inventarier	10	38 925	47 266
		<u>18 622 233</u>	<u>18 957 838</u>
Summa anläggningstillgångar		18 622 233	18 957 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121	32
Avräkning HSB Norr ek för		381 028	1 848 643
Övriga fordringar	11	49 927	41 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 326	27 157
		<u>457 402</u>	<u>1 917 679</u>
Summa omsättningstillgångar		457 402	1 917 679
SUMMA TILLGÅNGAR		19 079 635	20 875 517

be

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 525 216	9 525 216
Upplåtelseavgift		3 489 215	3 489 215
Yttre underhållsfond	13	380 963	298 963
		<u>13 395 394</u>	<u>13 313 394</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 101 132	-1 577 002
Årets resultat		-380 744	-442 129
		<u>-2 481 876</u>	<u>-2 019 131</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		10 913 518	11 294 263
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	3 640 375	4 155 375
		<u>3 640 375</u>	<u>4 155 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 207 375	4 789 375
Leverantörsskulder		55 703	377 344
Aktuell skatteskuld		80 264	79 254
Övriga skulder	16	2 997	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	179 403	179 906
		<u>4 525 742</u>	<u>5 425 879</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 079 635	20 875 517

2

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-164 240	-341 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	335 605	300 076
	171 365	-41 468
Erhållen ränta	980	248
Erlagd ränta	-205 666	-100 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 321	-142 054
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 337	-18 844
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-329 957	103 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-370 615	-57 719
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 550 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 550 356
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 097 000	-97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 097 000	-97 000
Årets kassaflöde	-1 467 615	-1 705 075
Likvida medel vid årets början	1 848 643	3 553 718
Likvida medel vid årets slut	381 028	1 848 643
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	381 028	1 848 643
	381 028	1 848 643

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

2

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar, Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter	843 984	788 748
Hyresintäkter	155 159	156 551
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 329	13 769
	<u>1 002 472</u>	<u>959 068</u>
Rabatter/Avdrag	-	-1 800
	<u>1 002 472</u>	<u>957 268</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5 245	737
	<u>5 245</u>	<u>737</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	65 410	79 371
Snöröjning och halkbekämpning	58 991	53 244
Reparationer	74 684	212 517
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	69 654	78 518
Uppvärmning	159 443	145 972
Vatten	85 552	84 211
Renhållning	33 507	33 231
Förvaltningskostnader	101 018	104 773
Försäkring	51 213	32 511
Fastighetsskatt/avgift	40 937	39 327
Kommunikation och media		
Datakommunikation	47 019	42 506
Kabel-TV	28 089	25 471
	<u>815 517</u>	<u>931 652</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	1 000	4 244
Telefon och porto mm	400	394
Resekostnader	528	553
Kundförluster	92	-
Risk- och bankkostnader	633	630
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 300	182
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	322	450
	<u>5 275</u>	<u>6 453</u>

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Övriga personalkostnader	10 303	11 028
Sociala kostnader	1 257	1 257
	<u>15 560</u>	<u>16 285</u>

Föreningen har inga anställda.

W

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	327 264	291 735
Inventarier	8 341	8 341
	335 605	300 076

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	217 311	100 625
Övriga finansiella kostnader	173	209
Summa	217 484	100 834

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	16 899 639	15 349 283
-Årets anskaffningar	-	1 550 356
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	16 899 639	16 899 639

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 114 066	-1 822 331
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-327 265	-291 735
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 441 331	-2 114 066

Bokfört värde byggnader	14 458 308	14 785 573
Bokfört värde mark	4 125 000	4 125 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	18 583 308	18 910 573

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	10 530 000	10 530 000
Taxeringsvärde mark:	4 326 000	4 326 000

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	84 142	84 142
	84 142	84 142
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-36 876	-28 535
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 341	-8 341
	-45 217	-36 876
Redovisat värde vid årets slut	38 925	47 266

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 749	1 337
Skattekonto	48 178	40 510
	49 927	41 847



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	17 075	17 072
Kabel-tv	7 379	7 017
Bredband	1 872	2 243
Övrigt	-	825
	26 326	27 157

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	298 963	271 047
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	82 000	73 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-45 084
Fondbehållning vid årets slut	380 963	298 963

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	2025-02-19	4,14%	3 692 375	4 744 375
Nordea	2024-02-21	0,80 %	2 831 250	2 876 250
Nordea	2024-03-03	4,70 %	1 324 125	1 324 125
Totala skulder på bokslutsdagen			7 847 750	8 944 750
Nästa års amortering			-97 000	-97 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-388 000	-388 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 362 750	8 459 750
Totala skulder på bokslutsdagen			7 847 750	8 944 750
Avgår kortfristig del			-4 207 375	-4 789 375
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 640 375	4 155 375

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	97 000	97 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 110 375	4 692 375
	4 207 375	4 789 375

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 200	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 257	-
Övriga kortfristiga skulder	540	-
	2 997	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Arvode	-	4 000
Sociala avgifter	-	1 257
Räntor	22 993	11 175
Förutbetalda avgifter/hyror	101 708	100 840
Revision	21 000	15 500
El	8 502	15 688
Fjärrvärme	25 200	22 154
Övrigt	-	9 292
	179 403	179 906

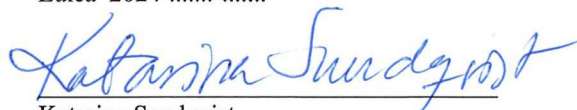
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	11 410 000	11 410 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	11 410 000	11 410 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



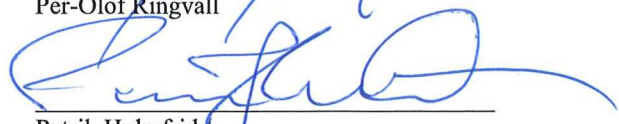
Underskrifter

Luleå 2024-^{04.08}.....

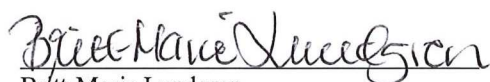

Katarina Sundquist


Per-Olof Ringvall


Minna Petäjäniemi


Patrik Holmfrid

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -⁰⁴⁻¹⁵.....


Britt-Marie Lundgren
Av föreningen vald revisor


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färjvägen för år 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Färjvägen för år 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

15 april 2024

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Britt-Marie Lundgren
Förtroendevald revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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