

Årsredovisning

för

BRF FYREN

788000-1768

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF FYREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fasställa 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 334	11 333	11 213	11 274
Resultat efter finansiella poster	-333	962	920	67
Rörelsemarginal (%)	-4	8	8	1
Avkastning på eget kap. (%)	-1	2	2	0
Balansomslutning	43 457	44 208	42 923	41 873
Soliditet (%)	95	94	95	95
Antal anställda	2,5	2,5	2,5	2,5
Taxeringsvärde, tkr	119 951,0	119 951,0	119 951,0	93 945,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	523,2	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)	49,7	94,0	93,1	103,2
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208,1	191,1	187,0	195,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	96	95

Upplysning vid förlust

Förlusten påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen höjer medlemsavgifterna med 5 % 2025-07-01 för att undvika vidare förluster.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 437 279	21 852 118	17 502 053	961 998	41 753 448
Disposition av föregående års resultat:		359 583	602 415	-961 998	0
Årets resultat				-332 765	-332 765
Belopp vid årets utgång	1 437 279	22 211 701	18 104 468	-332 765	41 420 683

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 104 198
årets förlust	-332 765
	17 771 433

disponeras så att	
till yttre underhållsfond enligt stadgan överföres	359 853
i ny räkning överföres	17 411 580
	17 771 433

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



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 333 573	11 333 171
Övriga intäkter	2	166 837	140 974
		11 500 410	11 474 145
Rörelsens kostnader			
Reparationer & underhåll	3	-626 571	-501 044
Driftkostnader	4	-6 512 767	-6 011 834
Fastighetsavgift/skatt	4	-370 710	-370 710
Övriga kostnader	4	-1 106 780	-743 898
Personalkostnader	5	-1 858 722	-1 742 787
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 450 645	-1 151 659
		-11 926 195	-10 521 932
Rörelseresultat		-425 785	952 213
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 755	9 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 736	-142
		93 019	9 787
Resultat efter finansiella poster		-332 766	962 000
Resultat före skatt		-332 766	962 000
Årets resultat		-332 765	961 998

a

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	34 748 243	34 807 336
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	334 580	334 580
Inventarier, verktyg och installationer	9	217 519	212 248
		35 300 342	35 354 164

Summa anläggningstillgångar

35 300 342

35 354 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	2 815
Övriga fordringar		0	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	355 229	336 336
		355 229	339 509

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	6 754 314	6 968 018
---------------------------------	----	-----------	-----------

Kassa och bank

1 047 442

1 546 300

Summa omsättningstillgångar

8 156 985

8 853 827

SUMMA TILLGÅNGAR

43 457 327

44 207 991

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 437 279

1 437 279

Fond för yttre underhåll

22 211 971

21 852 118

23 649 250

23 289 397

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

18 104 198

17 502 053

Årets resultat

-332 765

961 998

17 771 433

18 464 051

Summa eget kapital

41 420 683

41 753 448

Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond

32 855

32 855

Leverantörsskulder

117 582

445 677

Övriga skulder

234 700

372 483

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 651 506

1 603 527

Summa kortfristiga skulder

2 036 643

2 454 542

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 457 327

44 207 991

a

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-332 765

961 998

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 450 645

1 151 659

Betald skatt

-87 535

56 737

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 030 345

2 170 394

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

2 815

3 417

Förändring av kortfristiga fordringar

-14 759

109 826

Förändring av leverantörsskulder

-328 095

253 664

Förändring av kortfristiga skulder

-6 045

8 988

Kassaflöde från den löpande verksamheten

684 261

2 546 289

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 396 823

-666 281

Årets kassaflöde

-712 562

1 880 008

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

8 514 318

6 634 310

Likvida medel vid årets slut

7 801 756

8 514 318



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, utrangeras 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 provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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 räkenskapsår 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.

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.

12

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	10 378 965	10 399 296
Hysesintäkter, garage	300 704	299 985
Hysesintäkter, P-platser	173 209	155 100
	480 695	478 790
	11 333 573	11 333 171
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgift	23 992	31 500
Pantsättningsavgift	8 965	10 432
Andrahandsavgift	20 330	18 989
Avgifter elbilar	27 828	30 035
Uthyrningslägenhet	15 450	12 300
Övriga kostnader	40 385	30 037
Parkeringsböter	5 400	6 000
Övriga ersättningar och intäkter	24 487	1 681
	166 837	140 974

Not 3 Reparationer- och underhåll

	2024	2023
Reparationer och underhåll	409 655	501 044
Reparation tvättstuga	3 070	0
Reparation garage/p-platser	64 585	0
Reparation balkonger	149 261	0
	626 571	501 044

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Städ	214 645	208 805
Snö- och halkbekämpning	76 967	54 994
Utemiljö	246 706	4 113
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	245 822
Serviceavtal	0	8 474
	538 318	522 208
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 695 923	1 518 788
El garage	161 116	161 175
Uppvärmning	1 490 474	1 462 435
Vatten	1 330 101	1 153 214
Sophantering och återvinning	508 525	400 696
	5 186 139	4 696 308

Handwritten signature

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	217 597	199 132
Kabel TV och Internet	570 713	594 186
	788 310	793 318

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	370 710	370 710
	370 710	370 710

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Mervärdersskatt fastighetsförvaltning	368 307	340 263
Ersättningar till revisor	28 094	27 125
Ekonomisk förvaltning	258 841	197 989
Övriga förvaltningskostnader, stämmor	24 958	18 522
Övriga externa kostnader	426 580	159 999
	1 106 780	743 898

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	2,5	2,5
	2,5	2,5

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	140 000	140 000
Övriga anställda	1 239 820	1 151 117
	1 379 820	1 291 117

Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	37 108	43 855
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	432 314	404 065
Övriga personalkostnader	9 480	3 750
	478 902	451 670

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

1 858 722	1 742 787
------------------	------------------

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	1 301 769	1 014 988
Avskrivningar på markinventarier	64 660	65 141
Avskrivningar på maskiner och inventarier	79 050	65 100
Avskrivningar på markanläggningar	5 166	5 166
Avskrivningar på traktor/arbetsmaskiner	0	1 264
	1 450 645	1 151 659

Q

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 928 308	60 571 317
Inköp	1 312 502	7 356 991
Mark	5 782 886	5 782 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 023 696	73 711 194
Ingående avskrivningar	-38 903 858	-37 818 563
Årets avskrivningar	-1 371 595	-1 085 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 275 453	-38 903 858
Utgående redovisat värde	34 748 243	34 807 336
Taxeringsvärden byggnader	118 400 000	118 400 000
Taxeringsvärden mark	1 551 000	1 551 000
	119 951 000	119 951 000

Not 8 Pågående nyanläggningar av materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Balkongrenovering	334 580	334 580
	334 580	334 580

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 117 439	1 079 991
Inköp	84 321	81 701
Försäljningar/utrangeringar	0	-44 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 201 760	1 117 439
Ingående avskrivningar	-905 191	-883 080
Försäljningar/utrangeringar	0	44 253
Årets avskrivningar	-79 050	-66 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-984 241	-905 191
Utgående redovisat värde	217 519	212 248

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	200 005	177 464
Comhem	141 217	147 122
Bostadsrätterna	11 750	11 750
Naturvårdsverket	2 257	0
	355 229	336 336

A

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	4 566 668
Nordea Global passiv	2 192,1930	1 012 500	1 012 500	1 278 847
Nordea Innovation Stars Fund	4 455,2844	658 500	658 500	709 961
Nordea Stratega 35	7 400,9715	1 665 296	1 665 296	1 721 086
Fastränteplacering		1 000 000	0	
		7 754 314	6 754 314	8 276 562

Not 12 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000	750 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	103 831	105 630
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	32 623	33 188
Förutbetalda intäkter	909 079	897 835
Upplupna avtalade arbetsmarknadsförsäkringar	4 406	630
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605 973	566 874
	1 655 912	1 604 157

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 745 500	32 745 500
	32 745 500	32 745 500

Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

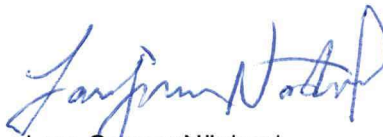
Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.



Härnösand den 28 mars 2025


Lena Lennestål
Ordförande


Lars-Gunnar Näslund


Nadine Hägglund


Fred Jönsson


Roland Innala

Mats Westberg




Anna Wallanger

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2025


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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF FYREN för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Härnösand den 28 mars 2025



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor