



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand med säte i Järfälla org.nr. 769614-6435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 1:51	2007-10-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3842
16	p-platser	0
37	garageplatser	0
Totalt 99 objekt		3842

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Sofie Hatmi	Ordförande	2021-06-14	
Lotta Anfelt Sjödin	Ledamot	2021-06-14	
Kennet Persson	Ledamot	2021-06-14	
Carl Lindahl	Ledamot	2022-05-19	
Carl Lindahl	Suppleant	2021-06-14	2022-05-19
Fredrik Andersson	Ledamot	2020-08-04	
Marie Deijfen	Suppleant	2022-05-19	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Fredrik Andersson

Kennet Persson

Ann-Sofie Hatmi

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt 2 protokollförda stämmor.

Firmatecknare har varit: Lotta Anfelt Sjödin, Kennet Persson, Carl Lindahl, Fredrik Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Föreningens revision har utförts av Erik Davidsson vid BoRevision AB.

Valberedning har varit: Inga-Lill Holmgren och Gonzalo Leiva, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

24 hushåll representerade på stämman, 3 med fullmakter.

Extra stämma hölls 2022-11-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-07.

Garagelängor utomhus har målats om.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fasaderna har helt renoverats under JM:s överseende

Garagelängor utomhus har målats om

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inget utöver vad som finns upptaget i föreningens underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	314	315	389	365	255
Skuldsättning, kr/kvm	9 531	9 677	10 126	10 290	11 390
Räntekänslighet, %	13	13	13	14	13
Energikostnad, kr/kvm	166	174	133	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	439	448	434	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	755	755	755	755
Totala intäkter, kr/kvm	849	842	919	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 256	3 231	3 526	3 228	3 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	301	497	494	688	264
Soliditet, %	71	71	70	69	67

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 030 000	0	0	35 030 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	52 540 000	0	0	52 540 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 052 744	0	0	1 052 744
S:a bundet eget kapital, kr	88 622 744	0	0	88 622 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 816 646	496 858	0	3 313 504
Årets resultat, kr	496 858	-496 858	300 507	300 507
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 313 504	0	300 507	3 614 011
S:a eget kapital, kr	91 936 248	0	300 507	92 236 755

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 313 504
Årets resultat, kr	300 507
Reservation till underhållsfond, kr	-96 050
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	190 170
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 708 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 708 131

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 256 363	3 230 539
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 718 383	-1 604 966
Övriga externa kostnader	Not 3	-97 090	-59 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 453	-55 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-714 078	-714 078
Summa rörelsekostnader		-2 590 003	-2 433 869
Rörelseresultat		666 359	796 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 159	3 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-371 011	-303 487
Summa finansiella poster		-365 852	-299 811
Årets resultat		300 507	496 858

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	127 178 150	127 892 228
		<u>127 178 150</u>	<u>127 892 228</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>127 178 150</u>	<u>127 892 228</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-914	0
Övriga fordringar	Not 8	1 663 419	1 186 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>152 064</u>	<u>96 199</u>
		<u>1 814 570</u>	<u>1 282 626</u>
Kassa och bank	Not 10	641 925	637 669
Summa omsättningstillgångar		<u>2 456 494</u>	<u>1 920 295</u>
Summa tillgångar		<u>129 634 644</u>	<u>129 812 522</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 570 000	87 570 000
Yttre underhållsfond		1 052 744	1 052 744
		<u>88 622 744</u>	<u>88 622 744</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 313 504	2 816 646
Årets resultat		300 507	496 858
		<u>3 614 011</u>	<u>3 313 504</u>
Summa eget kapital		<u>92 236 755</u>	<u>91 936 248</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	17 120 794	16 937 283
		<u>17 120 794</u>	<u>16 937 283</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	19 498 114	20 241 625
Leverantörsskulder		70 333	98 495
Skatteskulder		163 878	155 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	544 770	443 003
		<u>20 277 095</u>	<u>20 938 991</u>
Summa skulder		<u>37 397 889</u>	<u>37 876 274</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>129 634 644</u>	<u>129 812 522</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	300 507	496 858
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	714 078	714 078
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 014 584	1 210 936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 081	-2 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	81 615	-373 111
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 042 118	835 515
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-560 000	-1 726 191
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-560 000	-1 726 191
Årets kassaflöde	482 118	-890 676
Likvida medel vid årets början	1 817 733	2 708 409
Likvida medel vid årets slut	2 299 851	1 817 733

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 902 344	2 902 344
Hyror	334 730	323 700
Övriga intäkter	28 639	12 547
Bruttoomsättning	3 265 713	3 238 591
Avgifts- och hyresbortfall	-9 350	-8 052
	3 256 363	3 230 539
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	275 561	326 041
Reparationer	136 134	161 558
El	80 209	52 539
Uppvärmning	406 934	421 473
Vatten	152 459	192 903
Sophämtning	76 968	72 365
Fastighetsförsäkring	89 778	73 246
Kabel-TV och bredband	136 098	134 672
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 254	78 624
Förvaltningsarvoden	68 564	76 888
Övriga driftkostnader	20 256	14 659
Planerat underhåll	190 170	0
	1 718 383	1 604 966
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	24 367	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 838	18 940
Administrationskostnader	22 365	10 089
Extern revision	21 750	21 500
Konsultkostnader	0	3 011
Medlemsavgifter	5 770	5 710
	97 090	59 250
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	46 000	46 000
Sociala avgifter	14 453	9 575
	60 453	55 575
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	859	1 719
Övriga ränteintäkter	4 300	1 957
	5 159	3 676
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	369 361	300 824
Övriga räntekostnader	1 650	2 663
	371 011	303 487

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		82 020 000	82 020 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		52 200 000	52 200 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		134 220 000	134 220 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar		-6 327 772	-5 613 695		
Årets avskrivningar		-714 078	-714 078		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-7 041 850	-6 327 772		
Utgående redovisat värde		127 178 150	127 892 228		
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		69 000 000	49 000 000		
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		1 538 000	1 151 000		
Taxeringsvärde mark - bostäder		20 600 000	15 800 000		
Taxeringsvärde mark - lokaler		0	0		
Summa taxeringsvärde		91 138 000	65 951 000		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		5 493	6 363		
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 657 926	1 180 064		
		1 663 419	1 186 427		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader		152 064	96 199		
		152 064	96 199		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank				
SBAB		641 925	637 669		
		641 925	637 669		
Not 11	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753875968	3,85%	2024-09-25	7 973 281	60 000
Swedbank	2753875992	1,88%	2023-05-25	11 738 344	0
Swedbank	2753876057	0,73%	2025-10-24	9 327 513	120 000
Swedbank	2755939531	0,73%	2023-06-21	7 579 770	80 000
				36 618 908	260 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				35 318 908	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 120 794	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				46 700 000	46 700 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	19 498 114	20 241 625
	19 498 114	20 241 625
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	100 177	38 925
Förutbetalda hyror och avgifter	301 489	264 766
Övriga upplupna kostnader	143 104	139 312
	544 770	443 003
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Ann-Sofie Hatmi.....
Carl Lindahl.....
Fredrik Andersson.....
Kennet Persson.....
Lotta Anfelt Sjödin.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyren i Bollinder Strand, org.nr. 769614-6435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyren i Bollinder Strand för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyren i Bollinder Strand för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-SOFIE HENRIKSSON HATMI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 17:52:25



KENNET PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 21:14:49



CARL LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 12:41:41



FREDRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 17:43:10



LOTTA SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 08:24:05



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 16:13:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 16:14:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.