

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

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

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Martin Norén	Ordförande
Helén Björk Vestin	Ledamot
Birgitta Brink	Ledamot
Barbara-Jean Karin Powell	Ledamot
Erik Magnus Sjöberg	Ledamot

Björn Lindeborg	Suppleant
Emanuel Reuter	Suppleant
Erik Ryrberg	Suppleant
Ulf Göran Sundwall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Josefine Johansson

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

### Valberedning

Eva Corp  
Maria Gräns  
Petter Klusell

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färnebofjärden 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

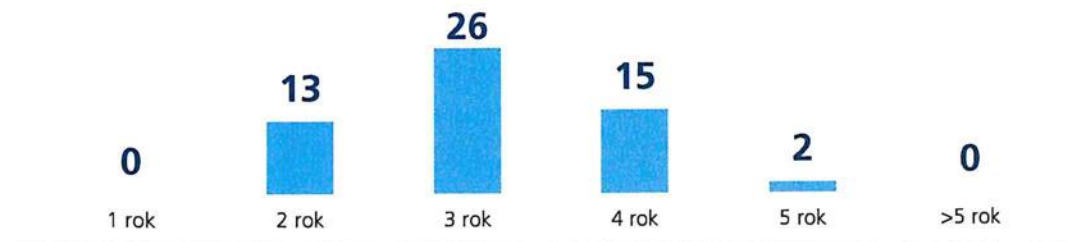
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 587 m<sup>2</sup>, varav 4 596 m<sup>2</sup> utgör boyta och 991 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklare	94 m <sup>2</sup>	2022-12-31 Förlängs tre år i taget om ej uppsagt 9 månader innan hyrestidens utgång

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

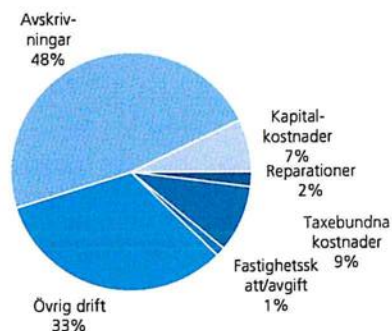
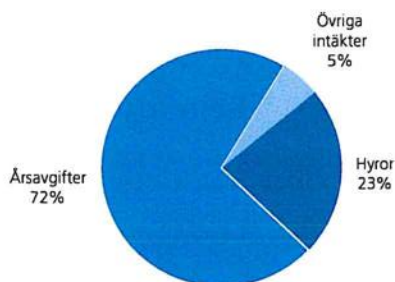
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	A.S. Underhåll
Städning	Danigo
Snöröjning	Solid Fastighetspartner
Kabel-TV	Tele2
Elnät	Ellevio
Elhandel	Jämtkraft
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Sopsug	Envac
Återvinning	PreZero Recycling

### Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>707 294</b>	<b>983 094</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 441 372	4 418 574
Finansiella intäkter	327	375
Minskning kortfristiga fordringar	82 480	0
Ökning av kortfristiga skulder	37 312	0
	<b>4 561 491</b>	<b>4 418 949</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 872 301	2 890 987
Finansiella kostnader	443 379	445 275
Ökning av materiella anläggningstillgångar	85 344	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	161 990
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	1 100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	96 496
	<b>4 501 024</b>	<b>4 694 749</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>767 761</b>	<b>707 294</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>60 467</b>	<b>-275 800</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ytterligare 6 laddpunkter för elbilar installerats, vilket innebär att nu har 12 av föreningens 32 garageplatser laddmöjlighet.

Underhållsmässigt har planenlig OVK-besiktning genomförts under våren med påföljande åtgärder slutförda. Under hösten genomfördes planenlig stamspolning.

Inglasning av balkonger har genomförts för de medlemmar som valde att beställa genom den av föreningen upphandlade leverantören.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	692	692	692	692
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 956	2 949	2 907	2 824
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 991	8 230	8 470	8 649
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	29	29	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	29	51	57
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	7	10	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	80	84	75
Soliditet (%)	86	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 852	-1 890	-1 918	-1 923
Nettoomsättning (tkr)	4 415	4 299	4 321	4 392

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 596 m<sup>2</sup> bostäder och 991 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	170 000 000	0	0	170 000 000
Upplåtelseavgifter	82 870 000	0	0	82 870 000
Fond för yttre underhåll	676 247	114 900	0	561 347
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>253 546 247</b>	<b>114 900</b>	<b>0</b>	<b>253 431 347</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-11 170 362	-114 900	-1 889 507	-9 165 956
Årets resultat	-1 851 864	-1 851 864	1 889 507	-1 889 507
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 022 226</b>	<b>-1 966 764</b>	<b>0</b>	<b>-11 055 462</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>240 524 021</b>	<b>-1 851 864</b>	<b>0</b>	<b>242 375 885</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 851 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 055 462
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 022 226</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-13 022 226</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 415 405	4 298 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 968	119 991
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 441 372</b>	<b>4 418 574</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 545 824	-2 439 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 749	-290 072
Personalkostnader	Not 6	-127 728	-160 983
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 977 883	-2 972 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 850 184</b>	<b>-5 863 180</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 408 811</b>	<b>-1 444 607</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		327	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 379	-445 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-443 052</b>	<b>-444 900</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 851 864</b>	<b>-1 889 507</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 851 864</b>	<b>-1 889 507</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	276 870 102	279 762 641
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>276 870 102</b>	<b>279 762 641</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>276 870 102</b>	<b>279 762 641</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		788	165 059
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	913 631	610 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	264 925	264 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 179 344</b>	<b>1 040 037</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		16 939	178 259
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 939</b>	<b>178 259</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 196 282</b>	<b>1 218 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>278 066 385</b>	<b>280 980 937</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		252 870 000	252 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	676 247	561 347
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>253 546 247</b>	<b>253 431 347</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 170 362	-9 165 956
Årets resultat		-1 851 864	-1 889 507
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 022 226</b>	<b>-11 055 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>240 524 021</b>	<b>242 375 885</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 177 000	36 727 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 177 000</b>	<b>36 727 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 550 000	1 100 000
Leverantörsskulder		147 508	174 797
Skatteskulder		155 880	155 880
Övriga skulder		42 832	39 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	469 144	407 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 365 364</b>	<b>1 878 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>278 066 385</b>	<b>280 980 937</b>



---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning I mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	15 år	15 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	3 181 407	3 179 997
	Hyror lokaler momspliktiga	277 895	277 199
	Hyror garage	741 450	720 875
	Vattenintäkter	0	2 400
	Vattenintäkter moms	2 400	0
	Kallvattenintäkter	36 158	20 840
	Varmvattenintäkter	148 344	84 731
	Elintäkter laddstolpe moms	0	2 471
	Värmeintäkter	10 087	10 059
	Återvunna fordringar ej moms	17 662	0
	Öresutjämning	1	11
		<b>4 415 405</b>	<b>4 298 583</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	100 811
	Övriga intäkter	25 968	19 180
		<b>25 968</b>	<b>119 991</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	208 244	198 476
	Fastighetskötsel beställning	1 502	3 084
	Fastighetskötsel gård beställning	10 473	10 015
	Snöröjning/sandning	8 256	7 996
	Städning enligt beställning	0	7 315
	Hissbesiktning	5 825	7 706
	Gemensamma utrymmen	0	6 900
	Garage/parkering	3 178	0
	Sophantering	88 292	93 540
	Gård	1 058	2 692
	Serviceavtal	36 346	106 289
	Förbrukningsmateriel	54 065	16 438
	Teleport/hissanläggning	0	21 475
	Brandskydd	0	4 846
	Fordon	0	209
		<b>417 239</b>	<b>486 982</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	3 443
	Gemensamma utrymmen	996	0
	Sophantering/återvinning	44 011	63 686
	Entré/trapphus	4 435	9 477
	Lås	23 248	25 610
	VVS	4 111	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 588	6 085
	Ventilation	19 300	44 620
	Elinstallationer	5 031	37 448
	Hiss	4 987	8 778
	Tak	1 502	0
	Fasad	7 638	0
	Garage/parkering	8 238	5 561
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 501
		<b>131 086</b>	<b>206 209</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	47 373	0
		<b>47 373</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	234 566	162 529
	Värme	237 879	161 597
	Vatten	69 596	40 402
	Sophämtning/renhållning	24 560	26 852
		<b>566 601</b>	<b>391 380</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	70 985	56 134
	Självrisk	3 000	0
	Tomträttsavgäld	1 071 993	1 059 700
	Samfällighetsavgift	37 499	46 469
	Kabel-TV	120 044	115 119
	Bredband	2 065	0
		<b>1 305 585</b>	<b>1 277 422</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>77 940</b>	<b>77 940</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 545 824</b>	<b>2 439 932</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	4 514	7 184
	Juridiska åtgärder	34 042	99 025
	Inkassering avgift/hyra	507	6 750
	Revisionsarvode extern revisor	24 900	22 410
	Föreningskostnader	7 171	6 412
	Styrelseomkostnader	16 798	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 287	11 071
	Förvaltningsarvode	76 569	71 804
	Förvaltningsarvoden övriga	7 166	21 646
	Administration	4 415	33 835
	Konsultarvode	13 170	3 785
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		<b>198 749</b>	<b>290 072</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	97 200	122 500
	Sociala kostnader	30 528	38 483
		<b>127 728</b>	<b>160 983</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	2 967 700	2 967 700
	Förbättringar	10 183	4 493
		<b>2 977 883</b>	<b>2 972 193</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	296 837 400	296 837 400
	Nyanskaffningar	85 344	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>296 922 744</b>	<b>296 837 400</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 074 759	-14 102 566
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 977 883	-2 972 193
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 052 642</b>	<b>-17 074 759</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>276 870 102</b>	<b>279 762 641</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	133 800 000	133 800 000
	Taxeringsvärde mark	113 994 000	113 994 000
		<b>247 794 000</b>	<b>247 794 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	240 000 000	240 000 000
	Lokaler	7 794 000	7 794 000
		<b>247 794 000</b>	<b>247 794 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	78 199	78 199
	Momsavräkning	0	347
	Klientmedel hos SBC	750 822	529 035
	Fordringar	84 609	0
	Avräkning övrigt	0	2 471
		<b>913 631</b>	<b>610 053</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Tomträttsavgäld	264 925	264 925
		<b>264 925</b>	<b>264 925</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	561 347	446 447
	Reservering enligt stadgar	114 900	114 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>676 247</b>	<b>561 347</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,310 %	7 700 000	8 800 000	2023-06-21
Swedbank	1,390 %	11 000 000	11 000 000	2030-01-25
Swedbank	1,250 %	7 027 000	7 027 000	2028-01-25
Swedbank	0,860 %	11 000 000	11 000 000	2022-01-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 727 000</b>	<b>37 827 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 550 000	-1 100 000	
		<b>25 177 000</b>	<b>36 727 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 352 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. Av de kortfristiga skulderna ska 775 000:- amorteras under 2022 medan 10 775 000:- endast ska villkorsändras

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	12 150	0
	Sociala avgifter	3 818	0
	Ränta	48 762	50 913
	Avgifter och hyror	404 414	346 653
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 015
		<b>469 144</b>	<b>407 581</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Färdig årsredovisning och där efterföljande årsmöte för året 2021 har pga. bristande leverans från SBC – tvingats flytta fram till november 2022. Styrelsen har gjort flera resultatlösa påstötningar till ansvariga inom SBC för att få ett färdigt bokslut och årsredovisning. Skäl till förseningen ligger hos SBC.

---

## Styrelsens underskrifter

---


Stockholm den 20, 10 2022



Martin Norén  
Ordförande  
20/10-2022



Helén Björk Vestin  
Ledamot  
20/10-2022



Birgitta Brink  
Ledamot  
20/10-2022



Barbara-Jean-Karin Powell  
Ledamot  
19/10-2022



Erik Magnus Sjöberg  
Ledamot  
19/10-2022

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 10 2022  
BDO Mälardalen AB



Josefine Johansson  
Auktoriserad revisor

Originalet är elektroniskt signerat  
och överensstämmer med ovan. / JJ



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för Våra uttalanden. 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

Som framgår av not 15 har upprättandet av årsredovisningen dragit ut på tiden. Skälet till förseningen avser interna administrativa problem hos förvaltaren. Vår bedömning är att det inte föreligger skäl att anmärka på styrelsens förvaltning då vi inhämtat tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis på att styrelsen gjort vad de kunnat för att få fram årsredovisningen i rätt tid.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur.

BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson  
Auktoriserad Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.10.2022 13:20

SENT BY OWNER:  
Josefine Johansson • 19.10.2022 11:17

DOCUMENT ID:  
rkRneST7s

ENVELOPE ID:  
BJphgBpXo-rkRneST7s

DOCUMENT NAME:  
Brf Färnebofjärden Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (UTC)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE JOHANSSON [REDACTED]	Signed	20.10.2022 13:20	eID	Swedish BankID (DOB: [REDACTED])
	Authenticated	20.10.2022 13:20	Low	IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed