

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Jennifer Valeria Ahlm	Ledamot
Helén Kristina Björk Vestin	Ledamot
Martin Norén	Ledamot
Barbara-Jean Karin Powell	Ledamot
Eva Sophia Sjöberg	Ledamot

Björn Peter Georg Lindeborg	Suppleant
Richard Olof Schönning	Suppleant
Erik Magnus Sjöberg	Suppleant
Carl Victor Axel Sundén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josefine Johansson

Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Pär Andersson
Maria Gräns
Erik Mankowitz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färnebofjärden 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via HDI Global SE.

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.

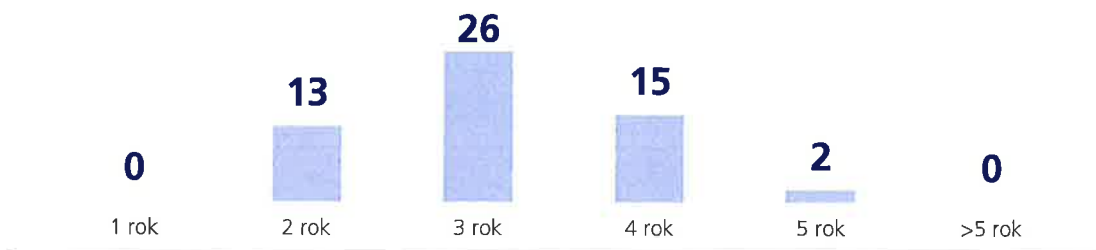
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 587 m², varav 4 596 m² utgör lägenhetsyta och 991 m² 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 ²	2022-12-31 Förlängs tre år i taget om ej uppsagt 9 månader innan hyrestidens utgång

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

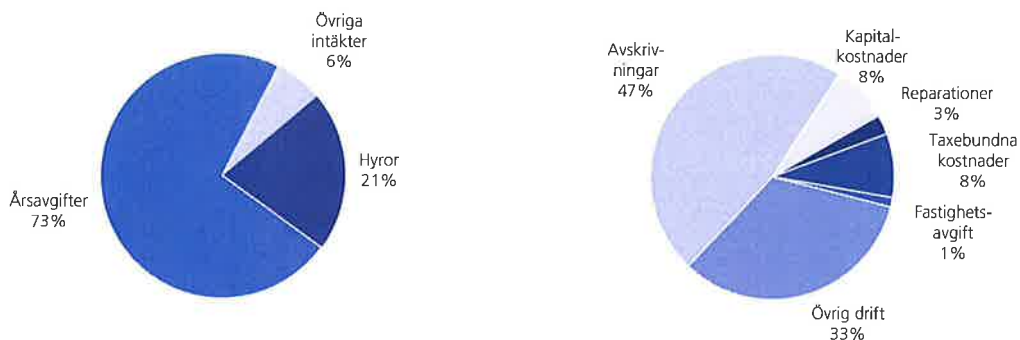
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	A.S. Underhåll
Städning	Danigo
Snöröjning	Solid Fastighetspartner
Kabel-TV	Com Hem
Elnät	Ellevio
Elhandel	Svensk Naturenergi
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sopsug	Envac
Återvinning	Suez Recycling

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	807 969	927 182
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 383 194	4 361 833
Finansiella intäkter	1 718	1 276
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 510
Ökning av kortfristiga skulder	0	96 989
	4 384 912	4 464 608
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 853 920	2 899 618
Finansiella kostnader	467 365	416 803
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	67 400
Ökning av kortfristiga fordringar	4 200	0
Minskning av långfristiga skulder	825 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 300	0
	4 209 786	4 583 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	983 094	807 969
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	175 125	-119 213

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Järntorget påbörjat åtgärder för att komma till rätta med de avrinningsproblem som ett byggfel föranlett. Arbetet kommer fortgå under våren 2020 och beräknad vara klart i april. Felet är en försäkringsskada och drabbar inte föreningen ekonomiskt.

I december löpte Järntorget 5-årsgaranti ut och inför denna genomfördes ett antal besiktningar av fastigheten, ventilationsanläggningen och hissarna. Lägenheter med fel anmälda under garantin har också besiktigats. Åtgärdsplan ska upprättas tillsammans med Järntorget för åtgärdande av uppkomna besiktningsskador.

Föreningen har skickat in en generell bygglovsansökan avseende tillstånd för inglasning av balkonger och inväntar besked. Beviljas bygglovsansökan kommer de medlemmar som så önskar ha möjlighet att glasa in sina balkonger i enlighet med förenings riktlinjer på egen bekostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	692	692
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 907	2 824	2 781	2 751
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 470	8 649	8 910	9 171
Elkostnad/m ² totalyta	29	55	31	32
Värmekostnad/m ² totalyta	51	57	60	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	13	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	75	76	84
Soliditet (%)	86	86	86	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 918	-1 923	-1 739	-1 768
Nettoomsättning (tkr)	4 321	4 392	4 428	4 291

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 596 m² bostäder och 991 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	170 000 000	0	0	170 000 000
Upplåtelseavgifter	82 870 000	0	0	82 870 000
Fond för yttre underhåll	446 447	114 900	0	331 547
S:a bundet eget kapital	253 316 447	114 900	0	253 201 547
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 133 145	-114 900	-1 922 510	-5 095 734
Årets resultat	-1 917 911	-1 917 911	1 922 510	-1 922 510
S:a ansamlad förlust	-9 051 056	-2 032 811	0	-7 018 245
S:a eget kapital	244 265 391	-1 917 911	0	246 183 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 917 911
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 018 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 900
summa balanserat resultat	-9 051 055

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 051 055
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 320 922	4 391 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 272	-29 956
Summa rörelseintäkter		4 383 194	4 361 833
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 515 840	-2 667 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 112	-165 620
Personalkostnader	Not 6	-106 312	-66 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 972 193	-2 969 198
Summa rörelsekostnader		-5 835 457	-5 868 816
RÖRELSERESULTAT		-1 452 264	-1 506 983
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 718	1 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 365	-416 803
Summa finansiella poster		-465 647	-415 527
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 917 911	-1 922 510
ÅRETS RESULTAT		-1 917 911	-1 922 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	282 734 834	285 707 027
Summa materiella anläggningstillgångar	282 734 834	285 707 027	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	282 734 834	285 707 027	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 231	4 208
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	785 562	75 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	264 925	264 925
Summa kortfristiga fordringar	1 055 719	344 811	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		276 387	351 664
SBC klientmedel i SHB		0	456 304
Summa kassa och bank	276 387	807 969	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 332 105	1 152 780	
SUMMA TILLGÅNGAR	284 066 939	286 859 807	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 870 000	252 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	446 447	331 547
Summa bundet eget kapital		253 316 447	253 201 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 133 145	-5 095 734
Årets resultat		-1 917 911	-1 922 510
Summa fritt eget kapital		-9 051 056	-7 018 245
SUMMA EGET KAPITAL		244 265 391	246 183 302
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 827 000	38 927 000
Summa långfristiga skulder		37 827 000	38 927 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 100 000	825 000
Leverantörsskulder		208 049	266 643
Skatteskulder		153 360	150 840
Övriga skulder		115 979	115 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	397 160	391 324
Summa kortfristiga skulder		1 974 548	1 749 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 066 939	286 859 807

Noter

Belopp anges i 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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 179 997	3 179 997
Hyror lokaler momspliktiga	273 218	265 424
Hyror garage	649 938	729 000
Vattenintäkter	2 400	2 400
Kallvattenintäkter	42 540	33 815
Varmvattenintäkter	162 931	161 782
Värmeintäkter	9 900	9 680
Överlåtelse/pantsättning	0	9 674
Öresutjämning	-2	16
	4 320 922	4 391 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 991	0
Extra statligt stöd	0	-37 813
Försäkringsersättning	0	5 505
Övriga intäkter	57 281	2 352
	62 272	-29 956

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 087	92 481
	Fastighetsskötsel beställning	7 401	1 567
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 344	0
	Snöröjning/sandning	7 996	7 866
	Städning entreprenad	93 395	101 194
	Städning enligt beställning	0	11 438
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 365	0
	Hissbesiktning	9 241	7 264
	Myndighetstillsyn	11 942	0
	Gemensamma utrymmen	28 620	804
	Garage	0	3 686
	Sophantering	77 299	107 679
	Gård	8 877	8 464
	Serviceavtal	45 005	11 413
	Förbrukningsmateriel	27 572	30 921
	Brandskydd	0	5 229
		461 143	390 006
	Reparationer		
	Lokaler	1 500	0
	Sophantering/återvinning	54 663	27 405
	Entré/trapphus	2 869	7 012
	Lås	19 870	34 810
	VVS	2 262	2 947
	Värmeanläggning/undercentral	1 990	0
	Ventilation	10 395	12 734
	Elinstallationer	3 425	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 789	0
	Hiss	21 380	0
	Garage/parkering	22 040	0
		160 181	84 908
	Taxebundna kostnader		
	El	161 340	308 478
	Värme	285 808	318 518
	Vatten	57 270	75 078
	Sophämtning/renhållning	28 744	24 530
		533 162	726 604
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 116	51 833
	Tomträttsavgäld	1 059 700	1 059 700
	Samfällighetsavgift	51 742	164 004
	Kabel-TV	117 857	114 698
		1 283 415	1 390 235
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 940	75 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 515 840	2 667 173

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 437	8 197
	Juridiska åtgärder	30 905	0
	Inkassering avgift/hyra	4 250	0
	Hysesförluster	0	92
	Revisionsarvode extern revisor	18 679	14 949
	Föreningskostnader	12 445	387
	Styrelseomkostnader	13 315	9 269
	Fritids- och trivselkostnader	1 611	5 927
	Studieverksamhet	0	4 980
	Förvaltningsarvode	70 161	67 660
	Förvaltningsarvoden övriga	15 800	17 736
	Administration	11 222	13 946
	Konsultarvode	58 288	22 478
		241 112	165 620

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 900	50 850
	Sociala kostnader	25 412	15 976
		106 312	66 826

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 967 700	2 967 700
	Förbättringar	4 493	1 498
		2 972 193	2 969 198

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 837 400	296 770 000
	Nyanskaffningar	0	67 400
	Utgående anskaffningsvärde	296 837 400	296 837 400
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 130 373	-8 161 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 972 193	-2 969 198
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 102 566	-11 130 373
	Planenligt restvärde vid årets slut	282 734 834	285 707 027
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	133 800 000	110 000 000
	Taxeringsvärde mark	113 994 000	66 542 000
		247 794 000	176 542 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	240 000 000	169 000 000
	Lokaler	7 794 000	7 542 000
		247 794 000	176 542 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	78 855	75 678
	Klientmedel hos SBC	706 707	0
		785 562	75 678

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Tomträttsavgäld	264 925	264 925
		264 925	264 925

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	331 547	399 600
	Reservering enligt stadgar	114 900	114 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-182 953
	Vid årets slut	446 447	331 547

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,310 %	9 900 000	10 725 000	2023-06-21
Swedbank	0,588 %	11 000 000	11 000 000	Rörligt
Swedbank	0,469 %	7 027 000	7 027 000	Rörligt
Swedbank	0,860 %	11 000 000	11 000 000	2022-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		38 927 000	39 752 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 100 000	-825 000	
		37 827 000	38 927 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 427 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	42 553	59 069
Avgifter och hyror	345 263	332 255
Fastighetskötsel beställning	9 344	0
	397 160	391 324

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/4 2020



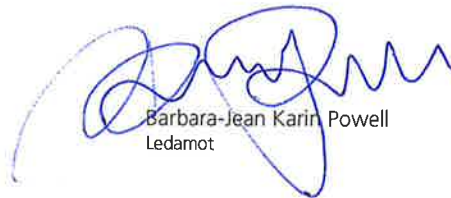
Jennifer Valeria Ahlm
Ledamot



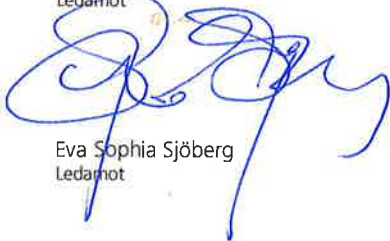
Helén Kristina Björk Vestin
Ledamot



Martin Norén
Ledamot



Barbara-Jean Karin Powell
Ledamot



Eva Sophia Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020
BDO Mälardalen AB



Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2019 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 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.

Revisorers 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 den 11/5-2020

BDO Mälardalen AB



Josefina Johansson
Auktoriserad revisor