

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014-07-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jennifer Valeria Ahlm	Ledamot
Nils Martin Norén	Ledamot
Barbara-Jean Karin Powell	Ledamot
Richard Olof Schönning	Ledamot
Eva Sophia Sjöberg	Ledamot

Helén Kristina Björk Vestin	Suppleant
Andreas Mårten Björn Hoffer	Suppleant
Erik Magnus Sjöberg	Suppleant
Carl Victor Axel Sundén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josefine Johansson	Auktoriserad revisor	BDO Mälardalen AB
--------------------	----------------------	-------------------

Valberedning

Pär Andersson
Maria Gräns
Erik Mankowitz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Färnebofjärden 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

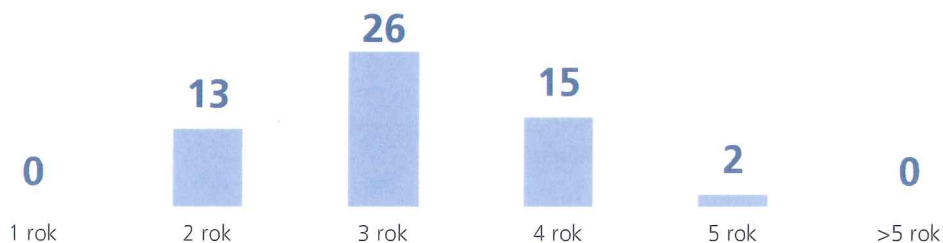
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

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	2019-12-31 Förlängs tre år i taget om ej uppsagt 9 månader innan hyrestidens utgång

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

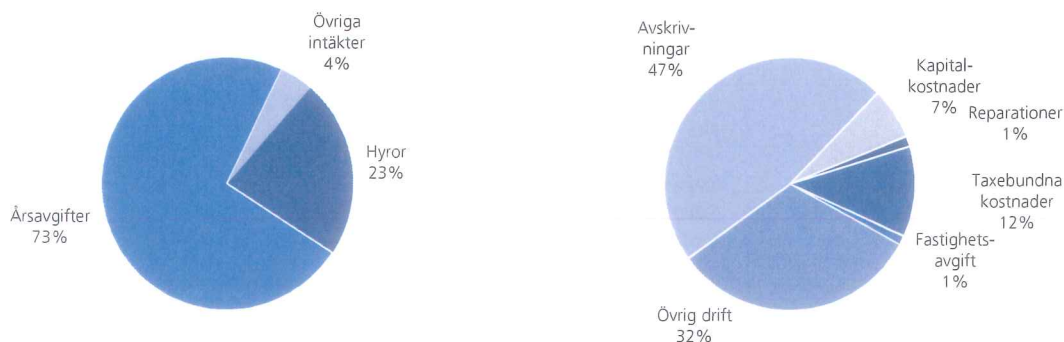
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	A.S. Underhåll
Städning	Kejsarns Lokalvård
Snöröjning	Solid Fastighetspartner
Kabel-TV	Com Hem
Elnät	Ellevio
Elhandel	Fortum Markets
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm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

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	927 182	726 395
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 361 833	4 495 337
Finansiella intäkter	1 276	1 035
Minskning kortfristiga fordringar	4 510	186 642
Ökning av kortfristiga skulder	96 989	0
	4 464 608	4 683 014
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 899 618	2 844 593
Finansiella kostnader	416 803	422 990
Ökning av materiella anläggningstillgångar	67 400	0
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 644
	4 583 821	4 482 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	807 969	927 182
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-119 213	200 787

*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 1 337 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	692	519
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 824	2 781	2 751	2 124
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 649	8 910	9 171	9 419
Elkostnad/m ² totalyta	55	31	32	20
Värmekostnad/m ² totalyta	57	60	43	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	12	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	76	84	85
Soliditet (%)	86	86	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 923	-1 739	-1 768	-1 307
Nettoomsättning (tkr)	4 392	4 428	4 291	3 262

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	331 547	114 900	-182 953	399 600
S:a bundet eget kapital	253 201 547	114 900	-182 953	253 269 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 095 734	-114 900	-1 555 958	-3 424 876
Årets resultat	-1 922 510	-1 922 510	1 738 911	-1 738 911
S:a ansamlad förlust	-7 018 245	-2 037 410	182 953	-5 163 787
S:a eget kapital	246 183 302	-1 922 510	0	248 105 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 922 510
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 980 834
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 900
summa balanserat resultat	-7 018 244

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 018 244
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 391 788	4 428 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-29 956	67 042
Summa rörelseintäkter		4 361 833	4 495 337
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 667 173	-2 614 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 620	-210 529
Personalkostnader	Not 6	-66 826	-19 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 969 198	-2 967 700
Summa rörelsekostnader		-5 868 816	-5 812 293
RÖRELSERESULTAT		-1 506 983	-1 316 956
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 276	1 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 803	-422 990
Summa finansiella poster		-415 527	-421 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 922 510	-1 738 911
ÅRETS RESULTAT		-1 922 510	-1 738 911

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	285 707 027	288 608 825
Summa materiella anläggningstillgångar		285 707 027	288 608 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
285 707 027			
288 608 825			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 208	4 959
Övriga fordringar	Not 9	75 678	79 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	264 925	264 925
Summa kortfristiga fordringar		344 811	349 321
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		807 969	927 182
Summa kassa och bank		807 969	927 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
1 152 780			
1 276 503			
SUMMA TILLGÅNGAR			
286 859 807			
289 885 328			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 870 000	252 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	331 547	399 600
Summa bundet eget kapital		253 201 547	253 269 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 095 734	-3 424 876
Årets resultat		-1 922 510	-1 738 911
Summa fritt eget kapital		-7 018 245	-5 163 787
SUMMA EGET KAPITAL		246 183 302	248 105 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 927 000	39 752 000
Summa långfristiga skulder		38 927 000	39 752 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	825 000	1 200 000
Leverantörsskulder		266 643	204 246
Skatteskulder		150 840	150 840
Övriga skulder		115 698	134 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	391 324	338 274
Summa kortfristiga skulder		1 749 505	2 027 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 859 807	289 885 328

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 179 997	3 179 997
Hyror lokaler momspliktiga	265 424	261 449
Hyror garage	729 000	724 000
Vattenintäkter	2 400	1 000
Kallvattenintäkter	33 815	37 105
Varmvattenintäkter	161 782	173 606
Värmeintäkter	9 680	9 519
Överlåtelse/pantsättning	9 674	41 600
Öresutjämning	16	20
	4 391 788	4 428 295

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Extra statligt stöd	-37 813	37 813
Försäkringsersättning	5 505	0
Övriga intäkter	2 352	29 229
	-29 956	67 042

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 481	92 590
	Fastighetsskötsel beställning	1 567	2 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 906
	Snöröjning/sandning	7 866	7 675
	Städning entreprenad	101 194	85 650
	Städning enligt beställning	11 438	27 204
	Hissbesiktning	7 264	5 108
	Gemensamma utrymmen	804	0
	Garage	3 686	0
	Sophantering	107 679	97 165
	Gård	8 464	4 429
	Serviceavtal	11 413	17 235
	Förbrukningsmateriel	30 921	20 252
	Brandskydd	5 229	0
		390 006	368 088
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	27 405	37 486
	Entré/trapphus	7 012	38 446
	Lås	34 810	4 689
	Installationer	0	10 589
	VVS	2 947	0
	Ventilation	12 734	10 829
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 445
	Hiss	0	14 876
		84 908	128 360
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	17 235
	Entré/trapphus	0	138 162
	Lås	0	14 226
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	13 330
		0	182 953
	Taxebundna kostnader		
	El	308 478	171 750
	Värme	318 518	337 887
	Vatten	75 078	71 625
	Sophämtning/renhållning	24 530	28 137
		726 604	609 399
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 833	49 365
	Tomträttsavgäld	1 059 700	1 059 700
	Samfällighetsavgift	164 004	27 950
	Kabel-TV	114 698	113 645
		1 390 235	1 250 660
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 420	75 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 667 173	2 614 880

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	8 197	8 780
	Hysesförluster	92	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 949	14 949
	Föreningskostnader	387	6 495
	Styrelseomkostnader	9 269	13 091
	Fritids- och trivselkostnader	5 927	851
	Studieverksamhet	4 980	0
	Förvaltningsarvode	67 660	65 696
	Förvaltningsarvoden övriga	17 736	17 232
	Administration	13 946	60 971
	Konsultarvode	22 478	22 465
		165 620	210 529
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 850	14 425
	Kostnadsersättningar	0	1 205
	Sociala kostnader	15 976	3 553
		66 826	19 183
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 967 700	2 967 700
	Förbättringar	1 498	0
		2 969 198	2 967 700

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 770 000	296 770 000
	Nyanskaffningar	67 400	0
	Utgående anskaffningsvärde	296 837 400	296 770 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 161 175	-5 193 475
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 969 198	-2 967 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 130 373	-8 161 175
	Planenligt restvärde vid årets slut	285 707 027	288 608 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde mark	66 542 000	66 542 000
		176 542 000	176 542 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	169 000 000	169 000 000
	Lokaler	7 542 000	7 542 000
		176 542 000	176 542 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	75 678	75 155
	Fordringar	0	4 282
		75 678	79 437
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Tomträttsavgäld	264 925	264 925
		264 925	264 925
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	399 600	284 700
	Reservering enligt stadgar	114 900	114 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-182 953	0
	Vid årets slut	331 547	399 600

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,310 %	10 725 000	11 000 000	2023-06-21
Swedbank	1,870 %	11 000 000	11 000 000	2019-11-25
Swedbank	0,470 %	7 027 000	7 952 000	Rörligt
Swedbank	0,470 %	11 000 000	11 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		39 752 000	40 952 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-825 000	-1 200 000	
		38 927 000	39 752 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 527 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	59 069	31 344
Avgifter och hyror	332 255	304 778
Sophantering/Återvinning	0	2 153
	391 324	338 275

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2019



Jennifer Valeria Ahlm
Ledamot



Nils Martin Norén
Ledamot



Barbara-Jean Karin Powell
Ledamot



Richard Olof Schönning
Ledamot



Eva Sophia Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2019
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 2018.

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 2018 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 juni 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, förfälskning, 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 Fämebofjärden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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.

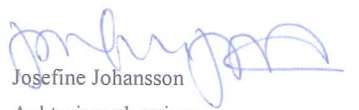
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 21 maj 2019

BDO Mälardalen AB



Josefine Johansson

Auktoriserad revisor