



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 att höjas.

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
Birgitta Brink	Ledamot
Johanna Garefelt	Ledamot
Helen Lundberg	Ledamot
Magnus Sjöberg	Ledamot

Erik Ryrberg	Suppleant
Göran Sundwall	Suppleant
Michael Söderström	Suppleant
Cornelia Tornakull Åberg	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 2022-11-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färnebofjärden 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Forsikring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

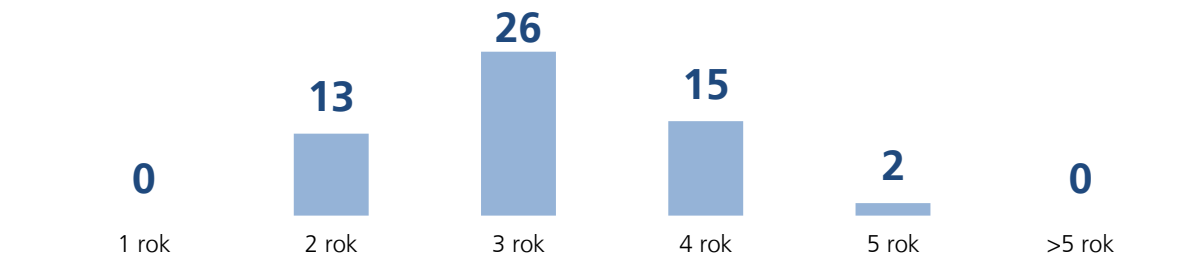
Värdeåret är 2014.

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

Fastighetsmäklare

### Yta

94 m<sup>2</sup>

### Löptid

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	SBC
Teknisk förvaltning & fastighetskötsel	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

Styrelsen arbetar aktivt i syfte att säkra föreningens långsiktiga ekonomi och säkrade därför räntorna medan de var låga. Därmed är 3 av föreningens 4 lån bundna till lägre ränta än nuvarande marknadsränta fram till 2028/2030/2032. Det fjärde har också låg ränta, men kommer att villkorsändras under 2023.

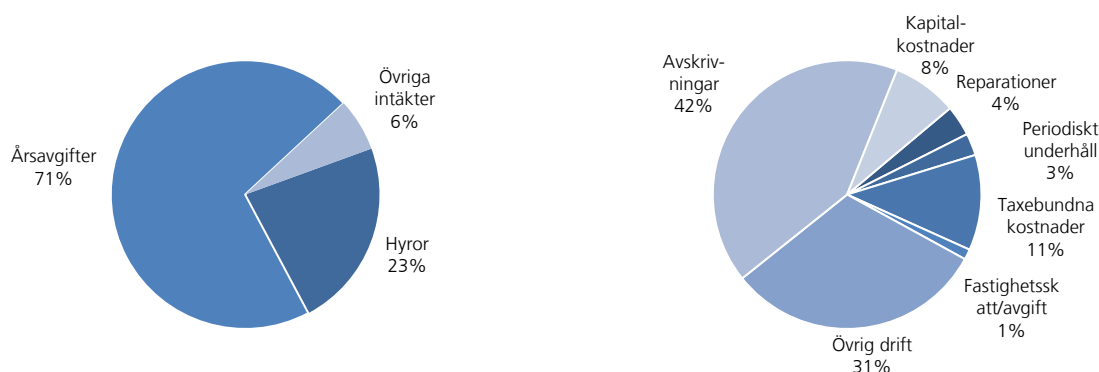
Under året fattades beslut om den första höjningen av medlemmarnas årsavgifter i föreningens historia. I nuvarande omvärldsläge med hög inflation ser styrelsen ett behov av att höja avgifterna även kommande år, men då större delen av räntekostnaderna är säkrade på låg nivå kommer en stor del av våra kostnader att vara stabila de närmaste åren. Därmed ser styrelsen att kommande höjningar i närtid kommer att ligga i nivå med inflationen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>767 761</b>	<b>707 294</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 485 881	4 441 372
Finansiella intäkter	396	327
Minskning kortfristiga fordringar	0	82 480
Ökning av kortfristiga skulder	312 740	37 312
	<b>4 799 017</b>	<b>4 561 491</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 598 070	2 872 301
Finansiella kostnader	557 702	443 379
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	85 344
Ökning av kortfristiga fordringar	26 107	0
Minskning av långfristiga skulder	775 000	1 100 000
	<b>4 956 879</b>	<b>4 501 024</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>609 899</b>	<b>767 761</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-157 862</b>	<b>60 467</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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen fått ökade kostnader framför allt avseende el och uppvärmning. Med anledning av detta beslutade styrelsen under året om den första höjningen av årsavgiften sedan fastigheten togs i bruk 2014. Höjningen beslutades till 10% och gäller från 1 januari 2023.

Under 2022 villkorsändrades ett av föreningens lån. Med hänsyn taget till det allmänt stigande ränteläget fattade styrelsen beslut om att binda lånets ränta på 10 år för att trygga föreningens ekonomi på längre sikt.

I föreningens garage har 12 nummerade cykelplatser monterats under året för uthyrning, för att säkerställa tillgänglighet för cykelparkering. I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelser under året: 7 st

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

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

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	692	692	692	692
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 075	2 956	2 949	2 907
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 822	7 991	8 230	8 470
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	42	29	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	43	29	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	7	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	79	80	84
Soliditet (%)	87	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 650	-1 852	-1 890	-1 918
Nettoomsättning (tkr)	4 424	4 415	4 299	4 321

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	791 147	114 900	0	676 247
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>253 661 147</b>	<b>114 900</b>	<b>0</b>	<b>253 546 247</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-13 137 126	-114 900	-1 851 864	-11 170 362
Årets resultat	-2 650 223	-2 650 223	1 851 864	-1 851 864
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-15 787 349</b>	<b>-2 765 123</b>	<b>0</b>	<b>-13 022 226</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>237 873 798</b>	<b>-2 650 223</b>	<b>0</b>	<b>240 524 021</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 650 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 022 226
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 787 349</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

192 651
<b>-15 594 698</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 424 254	4 415 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 627	25 968
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 485 881</b>	<b>4 441 372</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 241 066	-2 545 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 214	-198 749
Personalkostnader	Not 6	-126 790	-127 728
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 980 728	-2 977 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 578 798</b>	<b>-5 850 184</b>
		<b>-2 092 917</b>	<b>-1 408 811</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396	327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 702	-443 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-557 306</b>	<b>-443 052</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 650 223</b>	<b>-1 851 864</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 650 223</b>	<b>-1 851 864</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	273 889 375	276 870 102
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>273 889 375</b>	<b>276 870 102</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>273 889 375</b>	<b>276 870 102</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	84 247	788
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	672 465	913 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	292 750	264 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 049 462</b>	<b>1 179 344</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	15 065	16 939
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>15 065</b>	<b>16 939</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 064 527</b>	<b>1 196 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>274 953 902</b>	<b>278 066 385</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		252 870 000	252 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	791 147	676 247
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>253 661 147</b>	<b>253 546 247</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 137 126	-11 170 362
Årets resultat		-2 650 223	-1 851 864
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 787 349</b>	<b>-13 022 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>237 873 798</b>	<b>240 524 021</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 902 000	25 177 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 902 000</b>	<b>25 177 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 050 000	11 550 000
Leverantörsskulder		314 652	147 508
Skatteskulder		168 140	155 880
Övriga skulder		81 259	42 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	564 053	469 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 178 104</b>	<b>12 365 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>274 953 902</b>	<b>278 066 385</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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 179 997	3 181 407
Hyror lokaler momspliktiga	289 028	277 895
Hyror garage	732 015	741 450
Vattenintäkter moms	14 363	2 400
Kallvattenintäkter	38 991	36 158
Varmvattenintäkter	140 406	148 344
Värmeintäkter	10 370	10 087
Återvunna fordringar ej moms	0	17 662
Överlåtelse/pantsättning	19 079	0
Öresutjämnning	6	1
	<b>4 424 254</b>	<b>4 415 405</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	59 137	0
Övriga intäkter	2 490	25 968
	<b>61 627</b>	<b>25 968</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	208 486	208 244
	Fastighetsskötsel beställning	16 610	1 502
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 473
	Snöröjning/sandning	8 451	8 256
	Städning enligt beställning	12 270	0
	Hissbesiktning	8 072	5 825
	Gemensamma utrymmen	358	0
	Garage/parkering	15 184	3 178
	Sophantering	48 918	88 292
	Gård	3 005	1 058
	Serviceavtal	91 028	36 346
	Förbrukningsmateriel	12 099	54 065
	Teleport/hissanläggning	77 747	0
		<b>502 230</b>	<b>417 239</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	11 085	0
	Gemensamma utrymmen	0	996
	Sophantering/återvinning	8 708	44 011
	Entré/trapphus	1 548	4 435
	Lås	14 897	23 248
	VVS	82 980	4 111
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 588
	Ventilation	32 817	19 300
	Elinstallationer	9 100	5 031
	Hiss	45 168	4 987
	Tak	17 234	1 502
	Fasad	0	7 638
	Garage/parkering	10 118	8 238
	Vattenskada	26 467	0
		<b>260 122</b>	<b>131 086</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	40 761	0
	VVS	0	47 373
	Ventilation	151 890	0
		<b>192 651</b>	<b>47 373</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	408 569	234 566
	Värme	307 889	237 879
	Vatten	73 705	69 596
	Sophämtning/renhållning	31 852	24 560
		<b>822 015</b>	<b>566 601</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	76 605	70 985
	Självrisk	0	3 000
	Tomträttsavgäld	1 121 901	1 071 993
	Samfällighetsavgift	47 821	37 499
	Kabel-TV	127 521	120 044
	Bredband	0	2 065
		<b>1 373 849</b>	<b>1 305 585</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>90 200</b>	<b>77 940</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 241 066</b>	<b>2 545 824</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	1 497	0
	Tele- och datakommunikation	732	4 514
	Juridiska åtgärder	0	34 042
	Inkassering avgift/hyra	0	507
	Hysesförluster	451	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 125	24 900
	Föreningskostnader	11 198	7 171
	Styrelseomkostnader	16 743	16 798
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 287
	Förvaltningsarvode	106 832	76 569
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 166
	Administration	46 416	4 415
	Konsultarvode	8 910	13 170
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		<b>230 214</b>	<b>198 749</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	96 600	97 200
	Sociala kostnader	30 190	30 528
		<b>126 790</b>	<b>127 728</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 967 700	2 967 700
	Förbättringar	13 028	10 183
		<b>2 980 728</b>	<b>2 977 883</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	296 922 744	296 837 400
	Nyanskaffningar	0	85 344
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>296 922 744</b>	<b>296 922 744</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-20 052 642	-17 074 759
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 980 728	-2 977 883
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 033 370</b>	<b>-20 052 642</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>273 889 375</b>	<b>276 870 102</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	155 800 000	133 800 000
	Taxeringsvärde mark	143 220 000	113 994 000
		<b>299 020 000</b>	<b>247 794 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	290 000 000	240 000 000
	Lokaler	9 020 000	7 794 000
		<b>299 020 000</b>	<b>247 794 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	77 631	78 199
	Klientmedel hos SBC	594 554	750 822
	Fordringar	0	84 609
	Räntekonto hos SBC	280	0
		<b>672 465</b>	<b>913 631</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Tomträttsavgäld	292 750	264 925
		<b>292 750</b>	<b>264 925</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	676 247	561 347
	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>791 147</b>	<b>676 247</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,310 %	7 150 000	7 700 000	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	2,560 %	10 775 000	11 000 000	2032-03-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 952 000</b>	<b>36 727 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 050 000	-11 550 000	
		<b>27 902 000</b>	<b>25 177 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 452 000 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 900 000:- amorteras under 2023 medan 7 150 000:- endast ska villkorsändras.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	11 171	0
Arvoden	36 350	12 150
Sociala avgifter	11 421	3 818
Ränta	89 453	48 762
Avgifter och hyror	390 574	404 414
Hiss	7 850	0
Tak	17 234	0
	<b>564 053</b>	<b>469 144</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 30/5 2023



Martin Norén  
Ordförande



Birgitta Brink  
Ledamot



Johanna Garefelt  
Ledamot

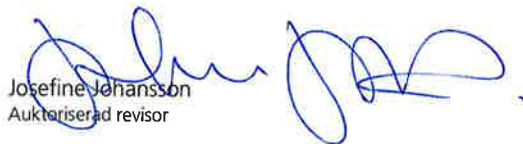


Helen Lundberg  
Ledamot



Magnus Sjöberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2023



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 2022.

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 2022 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 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 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggsätt.

### 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 31 maj 2023

BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson

Auktoriserad Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)