

Årsredovisning 2022

BRF FORNÅKER I ALSIKE NORD

769629-7303



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FORNÅKER I ALSIKE NORD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen kan acceptera upplåtelser i andra hand även till juridiska personer. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2015-03-09.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-19.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2016-06-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Vrå 1:726 med adress Stenbrottsgatan 1-5 i Knivsta kommun. Fastigheten uppfördes under perioden Mars 2016 - Maj 2017. Fastigheten består av 7 678 kvm mark och 3 380 kvm boyta fördelat på 26 lägenheter i radhusform. Till varje radhuslägenhet ingår en carport med vidbyggt kallförråd.

LÄGENHETSFÖRDELNING

26 st 5 rum och kök 130 kvm

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som togs fram under 2019, rekommenderar en avsättning till underhållsfond på 206 000 kr per år.

LEVERANTÖRER UTAN AVTAL (OBLIGATORISKA TJÄNSTER/MONOPOL)

Roslagsvatten	Vatten
Knivsta Kommun	Avfallshantering
Vattenfall	Elnät
KnivtaNet	Fiber (respektive hushåll, föreningen har inget abonnemang)

ÖVRIGA LEVERANTÖRER (OFFERT, EJ AVTAL)

Vittinge Kyla & Värme	Värmepump
Åke Huss	Sotning

FASTIGHETSSKATT

Föreningens fastighet är undantagen från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

BUDGET FÖR KOMMANDE ÅR

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 15% den 1/1-23. Avgifterna ska enligt den ekonomiska planen höjas med 3% per år, men styrelsen kommer att göra en bedömning varje år. Budgeten för 2023 visar ett resultat på -621 000 kr. I resultatet ingår avskrivningar som en stor post, vilka inte medför någon utbetalning. Budgeterat kassaflöde är +179 000 kr.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nabo Uppsala AB.

ÖVERLÅTELSE

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Under året har föreningen haft en del utmaningar pga det ekonomiska läget, vilket har inneburit ökade kostnader för räntor och el. Räntorna på föreningens lån har mer än fördubblats under året, vilket har inneburit högre räntekostnader 2022 vilka kommer stiga ytterligare under 2023. För att möta denna utmaning beslutade styrelsen att höja avgiften med 15%, från 2023-01-01. Beslutet togs för att säkerställa att föreningen kan fortsätta driva verksamheten på ett hållbart och ekonomiskt stabilt sätt.

ENERGI

Föreningen har från 1/1-2023 infört timdebitering av radhusens elförbrukning. Genom timdebitering betalar medlemmarna olika mycket för elen beroende på när den förbrukas. Priset är kopplat till spotpriset (med ett påslag för att täcka elnätsavgifter, energiskatt mm.) Detta medför att medlemmarna till viss del kan påverka sina elkostnader genom att styra sin förbrukning till de billiga timmarna på dygnet. För laddboxarna har vi fortsatt ett månadspris som revideras varje månad för att följa föreningens inköpspris. Styrelsen ser över möjligheten att debitera timpris även på laddstolparna, vilket vore gynnsamt eftersom detta är en förbrukning som är lätt att styra i tid med laddningsscheman, men detta är ännu inte möjligt på grund av att den förbrukningsdata vi kan få ut av leverantören är för dålig.

Laddboxarna och solcellerna haft fortsatta problem efter installationen. Detta har varit en utmaning för tekniska ansvariga att lösa, men sedan februari 2023 är de funktionella och i drift. Föreningen arbetar aktivt med att monitorera och upprätthålla deras funktion och prestanda.

UNDERHÅLL

Ingenting var planerat att genomföras 2022 från underhållsplanen. Elbesiktning som var planerad till 2021 har styrelsen valt att avvakta med tills solcellerna och laddstolparna var i bruk. Styrelsen planerar att måla om lekstugan och byta ut sanden i sandlådan under våren 2023 enligt underhållsplanen. Under året har dock mindre underhållsåtgärder genomförts, exempelvis rensning av gången mellan 3:an och 5:an. Föreningen har också under året bytt ut anoderna på de värmepumpar som haft offeranod, så att alla värmepumpar nu har elanod, vilket väntas minska den löpande underhållskostnaden framöver.

Föreningen har under 2022 sålt 14 327 kWh som kommer från våra egna solceller. Vi har under året köpt 158 464 kWh.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 399 773	2 032 948	1 923 925	1 887 248
Resultat efter fin. poster	-63 283	110 478	29 700	43 288
Soliditet, %	58	58	58	58
Yttre fond	820 800	614 800	408 800	202 800
Taxeringsvärde	50 843 000	50 843 000	47 814 000	47 814 000
Bostadsyta, kvm	3 380	3 380	3 380	3 380
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	498	498	488	478
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 127	13 957	14 234	14 395
Genomsnittlig skuldränta, %	1,55	1,20	1,29	1,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	26 000 000	-	-	26 000 000
Upplåtelseavgifter	41 470 000	-	-	41 470 000
Fond, yttre underhåll	614 800	-	206 000	820 800
Balanserat resultat	-421 028	110 478	-206 000	-516 550
Årets resultat	110 478	-110 478	-63 283	-63 283
Eget kapital	67 774 250	0	-63 283	67 710 967

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-516 550
Årets resultat	-63 283
Totalt	<u>-579 833</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	206 000
Balanseras i ny räkning	-785 833
	<u><u>-579 833</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 399 773	2 032 948
Rörelseintäkter		2	-1
Summa rörelseintäkter		2 399 775	2 032 947
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-780 155	-418 081
Övriga externa kostnader	8	-77 249	-81 185
Personalkostnader	9	-32 854	-30 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 240	-823 644
Summa rörelsekostnader		-1 729 498	-1 352 983
RÖRELSERESULTAT		670 277	679 964
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 143	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-735 702	-569 486
Summa finansiella poster		-733 559	-569 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 283	110 478
ÅRETS RESULTAT		-63 283	110 478

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	113 132 455	113 956 099
Maskiner och inventarier	12	955 646	0
Pågående projekt	13	0	772 474
Summa materiella anläggningstillgångar		114 088 101	114 728 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 088 101	114 728 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 003	6 289
Övriga fordringar	14	1 689 362	1 188 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	174 100	132 689
Summa kortfristiga fordringar		1 880 465	1 327 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 880 465	1 327 962
SUMMA TILLGÅNGAR		115 968 566	116 056 535

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 470 000	67 470 000
Fond för yttre underhåll		820 800	614 800
Summa bundet eget kapital		68 290 800	68 084 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-516 550	-421 028
Årets resultat		-63 283	110 478
Summa fritt eget kapital		-579 833	-310 550
SUMMA EGET KAPITAL		67 710 967	67 774 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	800 000	15 450 000
Summa långfristiga skulder		800 000	15 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	46 950 000	31 726 250
Leverantörsskulder		101 781	820 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	405 818	286 035
Summa kortfristiga skulder		47 457 599	32 832 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 968 566	116 056 535

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	986 770	1 229 394
Resultat efter finansiella poster	-63 283	110 478
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	839 240	823 644
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	775 957	934 122
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	129 695	-290 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-598 436	820 824
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	307 216	1 464 850
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-198 768	-772 474
Kassaflöde från investeringar	-198 768	-772 474
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	573 750	-935 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	573 750	-935 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	682 198	-242 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 668 968	986 770

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fornåker i Alsike Nord har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	8-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El	940	0
El, moms	408 453	70 780
Hysesintäkter, p-platser	180 468	152 256
Vatten	127 920	127 920
Årsavgifter, bostäder	1 681 992	1 681 992
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 399 775	2 032 947

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	4 320	0
Snöskottning	40 750	35 375
Sotning	0	15 000
Trädgårdsarbete	1 433	3 572
Övrigt	0	9 375
Summa	46 503	63 322

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	0	5 982
Reparationer	73 635	4 874
Summa	73 635	10 856

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	410 291	92 850
Sophämtning	71 901	69 540
Vatten	123 109	126 937
Summa	605 301	289 327

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	54 716	54 576
Summa	54 716	54 576

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	29 222	25 000
Bankkostnader	3 859	3 013
Extradebitering förvaltn.	13 843	11 709
Förbrukningsinventarier	8 658	17 233
Förvaltningsarvoden	500	500
Postbefordran	160	117
Revisionsarvoden	15 375	14 750
Styr.möte/stämma/städdag	0	564
Övriga externa kostnader	860	1 400
Övriga förvaltningskostnader	4 772	6 899
Summa	77 249	81 185
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	7 854	7 190
Styrelsearvoden	25 000	22 883
Summa	32 854	30 073
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	735 702	569 420
Övriga räntekostnader	0	66
Summa	735 702	569 486

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	117 662 500	117 662 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 662 500	117 662 500
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 706 401	-2 882 757
Årets avskrivning	-823 644	-823 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 530 045	-3 706 401
Utgående restvärde enligt plan	113 132 455	113 956 099
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 298 000</i>	<i>35 298 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 873 000	41 873 000
Taxeringsvärde mark	8 970 000	8 970 000
Summa	50 843 000	50 843 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
omklassificering	971 242	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	971 242	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-15 596	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 596	0
Utgående restvärde enligt plan	955 646	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	772 474	0
Inköp	198 950	772 474
omklassificering	-971 242	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	772 474
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 052 139	0
Momsfordran	20 007	190 077
Nabo Klientmedelskonto	616 829	986 770
Skattekonto	387	382
Övriga fordringar	0	11 755
Summa	1 689 362	1 188 984
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	37 197	36 116
Förvaltning	16 302	15 674
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 601	80 899
Summa	174 100	132 689

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-12-28	3,15 %	15 950 000	15 950 000
SEB	2023-09-28	3,16 %	15 450 000	15 450 000
SEB	2023-02-28	3,17 %	15 450 000	15 450 000
Walloxstrand AB	-	-	-	326 250
SEB	2024-01-28	3,13 %	900 000	-
Summa			47 750 000	47 176 250
Varav kortfristig del			46 950 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	14 000
El	110 118	47 049
Förutbetalda avgifter/hyror	187 122	163 026
Löner	14 583	14 583
Sociala avgifter	4 582	4 582
Utgiftsräntor	74 413	42 795
Summa	405 818	286 035

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 850 000	47 850 000
Summa	47 850 000	47 850 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Jacob Trowald
Ordförande

Christina Danielsson Källmark

Erik Hognesius

Eugenio Osorio Florio

Jan-Olof Fjellstrand

Jimmy Kvarnström

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fornåker i Alsike Nord

Org.nr 769629-7303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fornåker i Alsike Nord för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2023

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor