

Årsredovisning

Riksbyggen
BRF Ferlingsgatan
Org nr: 717600-7339

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
BRF Ferlingsgatan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-11-03. Nuvarande stadgar registrerades 2021-01-13.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 978 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lötén 6:3-6:5 samt Lötén 5:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 156 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Ferlingsgatan 33-109 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova AB).

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	8
2 r.o.k	46
3 r.ok	70
4 r.o.k	32
Summa	156

Dessutom tillkommer

Garage	50
P-platser	115
Summa	165

Total tomtarea	33 090 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 240 m ²
Garagelokaler	635 m ²
Lokaler hyresrätt	54 m ²
Årets taxeringsvärde	188 770 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	188 770 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sommarro fastighetstjänst	Fastighetsskötsel till och med okt 2023
Jerry Brodin AB	Fastighetsskötsel från och med nov 2023
Tele2	Kabel-TV
Securitas	Rondering/störningsjour
Telia	Fiber
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Uppsala Värdeskydd Teknik AB	Fjärrtjänst, bo byte och nyckelhantering
Anticimex AB	Avloppsfalla

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 608 tkr och planerat underhåll för 57 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 410 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2012
Takrenovering	2013/2014
OVK	2013
Mark/trädgårdsarbete	2013
Stamrenovering	2016
Kulvertar	2017
Passagesystem	2017
OVK	2018
Sandställning	2018
Byte tvättmaskin	2019
Målning	2019
Gårdsupprustning	2019
Målning	2020
Lekutrustning och leksand	2020
Asfaltering	2021
Parkyta	2021
Trapphusbelysning	2021
Cirkulationspump	2021
Renovering gårdshus	2021
Undercentral	2021
Målning gemensamma utrymmen	2022
Huskropp utvändigt	2022
Markprojekt	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	56 629
Återläggning av bokningar från år 2021 och 2022	- 240 137

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Ekström	Ordförande	2024
Uno Wahlstrand	Ledamot	2024
Christina Vikström	Vice ordförande	2024
Hans Söderlund	Ledamot	2025
Lennart Halvarsson	Ledamot	2024
Ulrika Bergqvist	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Jakobsson	Suppleant	2025
Behzad Oskooi	Suppleant	2025
David Grimling	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folkessons Råd och Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Anders Berlin	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Carlsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Hydfors	2024
Gunilla Mattsson (Sammankallande)	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01.

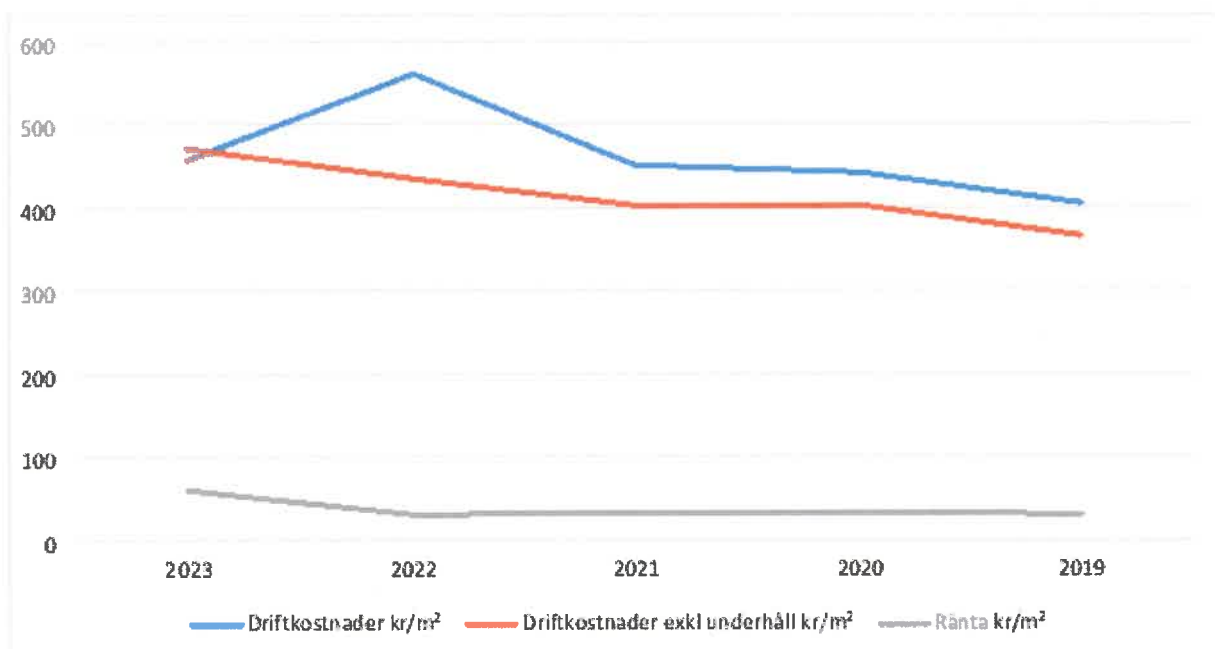
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	9 316	9 139	9 147	9 253	9 600
Resultat efter finansiella poster*	384	-521	1 050	957	1 666
Soliditet %*	34	33	35	32	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	734	719	719	729	757
Energikostnad kr/kvm*	179	176	169	165	153
Sparande kr/kvm*	139	205	236	242	294
Skuldsättning kr/kvm*	2 697	2 763	2 672	2 740	2 805
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 849	2 919	2 822	2 895	2 963
Räntekänslighet %*	3,9	4,1	3,9	4,0	3,9

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad ingår i årsavgifter se not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 138	4 242 902	13 657 123	-521 236
Disposition enl. årsstämmbeslut			-521 236	521 236
Reservering underhållsfond		531 000	-531 000	
Årets resultat				384 021
Vid årets slut	1 212 138	4 773 902	12 604 887	384 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 135 887
Årets resultat	384 021
Årets fondreservering enligt stadgarna	-531 000
Summa	12 988 908

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 629
Att balansera i ny räkning i kr	13 045 537

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 316 232	9 138 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 921	57 366
Summa rörelseintäkter		9 372 153	9 196 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 913 407	-7 248 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 904	-423 749
Personalkostnader	Not 6	-200 083	-155 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 593 570	-1 522 737
Summa rörelsekostnader		-8 240 964	-9 350 209
Rörelseresultat		1 131 189	-153 882
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	240	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 966	21 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-767 374	-389 849
Summa finansiella poster		-747 168	-367 354
Resultat efter finansiella poster		384 021	-521 236
Årets resultat		384 021	-521 236

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 238 481	50 329 489
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	29 083	33 615
Pågående ny- och ombyggnations samt förskott	Not 13	0	2 879 951
Summa materiella anläggningstillgångar		52 267 564	53 243 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		52 279 564	53 255 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-963	2 541
Övriga fordringar	Not 16	135 352	132 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	447 203	500 912
Summa kortfristiga fordringar		581 592	636 676
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 661 750	2 336 170
Summa kassa och bank		2 661 750	2 336 170
Summa omsättningstillgångar		3 243 342	2 972 546
Summa tillgångar		55 522 906	56 227 600

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 212 138	1 212 138	
Fond för yttre underhåll	4 773 902	4 242 902	
Summa bundet eget kapital	5 986 040	5 455 040	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 604 887	13 657 123	
Årets resultat	384 021	-521 236	
Summa fritt eget kapital	12 988 908	13 135 887	
Summa eget kapital	18 974 948	18 590 927	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 544 469	17 489 898
Summa långfristiga skulder		25 544 469	17 489 898
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 329 331	18 236 575
Leverantörsskulder	Not 20	305 396	357 613
Skatteskulder	Not 21	38 738	26 888
Övriga skulder	Not 22	2 593	30 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 327 431	1 495 391
Summa kortfristiga skulder		11 003 488	20 146 775
Summa eget kapital och skulder		55 522 906	56 227 600

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	384 021	-521 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 593 570	1 522 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 977 591	1 001 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	54 784	-14 133
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-236 043	298 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 796 332	1 286 329
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-618 079	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-2 631 872
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 618 079	-2 631 872
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-852 673	1 181 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-852 673	1 181 744
Årets kassaflöde	325 580	-163 799
Likvidamedel vid årets början	2 336 170	2 499 969
Likvidamedel vid årets slut	2 661 751	2 336 170
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och 2023:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	9-50
Standardförbättringar	Komponent	15-40
Markanläggningar	Komponent	15- 20
Inventarier & verktyg	Komponent	10
Tvättmaskin	Komponent	10
Markinventarier,/ Laddboxar	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	8 982 348	8 806 056
Hyror, garage	183 600	183 000
Hyror, p-platser	164 850	157 978
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-1 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 166	-6 723
Summa nettoomsättning	9 316 232	9 138 961

*I årsavgiften ingår värme, vatten, förråd, kabel tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	11 400	6 300
Övriga ersättningar (pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning)	42 962	32 191
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	1 560	18 876
Summa övriga rörelseintäkter	55 921	57 366

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll*	183 509	-1 648 327
Reparationer	-608 324	-639 989
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-275 584	-264 664
Försäkringspremier	-218 345	-194 672
Kabel- och digital-TV**	-524 881	-452 865
Pcb/Radonsanering	-12 764	0
Återbäring från Riksbyggen	4 600	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 581	-9 113
Serviceavtal***	-319 824	-258 106
Obligatoriska besiktningar	-11 063	-12 891
Bevakningskostnader	-74 707	-112 041
Snö- och halkbekämpning	-122 353	-61 095
Förbrukningsinventarier	-65 754	-85 354
Fordons- och maskinkostnader	0	-299
Vatten	-460 783	-470 842
Fastighetsel	-254 797	-256 562
Uppvärmning	-1 599 618	-1 546 188
Sophantering och återvinning	-377 119	-371 872
Förvaltningsarvode drift	-1 172 019	-866 750
Summa driftskostnader	-5 913 407	-7 248 029

*Återfört belopp 248 079 kr från 2021 och 2022 se fg årsredovisning.

**ökning beror på avgiftshöjning

*** ökat antal avtal

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-280 777	-263 859
Lokalkostnader	-1 200	-1 200
Hyra inventarier och verktyg	0	-2 104
IT-kostnader	-11 862	--10 536
Arvode, yrkesrevisorer	-27 750	-28 110
Övriga förvaltningskostnader*	-142 206	-39 180
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 775	-27 027
Representation	-14 861	-19 340
Kontorsmateriel	-11 128	-4 373
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-75	-480
Medlems- och föreningsavgifter	-12 150	-11 700
Konsultarvoden	0	-12 375
Bankkostnader	-4 646	-3 225
Övriga externa kostnader	-475	-60
Summa övriga externa kostnader	-533 904	-423 749

**i kostnaden ligger projektledning mark och trapphus*

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-63 000
Sammanträdesarvoden	-63 700	-53 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-51 610	-21 930
Sociala kostnader	-24 773	-16 963
Summa personalkostnader	-200 083	-155 693

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 144 288	-1 138 181
Avskrivning Markanläggningar	-78 253	-22 425
Avskrivning Markinventarier	-8 898	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-357 598	-357 598
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 532	-4 532
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 593 570	-1 522 737

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	240	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	240	1 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 460	21 125
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	80
Övriga ränteintäkter	2 429	138
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 966	21 343

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-767 201	-389 752
Övriga räntekostnader	-173	-97
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-767 374	-389 849

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 391 966	54 391 966
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	12 382 020	12 382 020
Markanläggning	1 898 578	1 898 578
	70 649 764	70 649 764
Årets anskaffningar		
Byggnader	362 860	0
Markinventarier	15 081	0
	377 941	0
Årets omklassificeringar		
Byggnad	369 930	0
Markanläggning	2 679 750	0
Mark inventarier	70 408	0
	3 120 088	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 147 793	70 649 764
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 963 617	-13 825 435
Standardförbättringar	-3 480 505	-3 122 907
Markanläggningar	-1 876 153	-1 853 728
	-20 320 275	-18 802 070
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 144 288	-1 138 181
Årets avskrivning standardförbättringar	-357 598	-357 598
Årets avskrivning markanläggningar	-78 253	-22 425
Årets avskrivning markinventarier	-8 898	0
	-1 589 037	-1 518 205
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 909 312	-20 320 275
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 238 481	50 329 489
Varav		
Byggnader	39 016 851	39 428 349
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	8 543 917	8 901 515
Markanläggningar	2 623 922	22 425
Markinventarier	76 591	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	186 000 000	186 000 000
Lokaler	2 770 000	2 770 000

Totalt taxeringsvärde	188 770 000	188 770 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 199 000</i>	<i>120 199 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 571 000</i>	<i>68 571 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	480 784	480 784
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	480 784	480 784
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-447 169	-442 637
	447 169	-442 637
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 532	-4 532
	-4 532	-4 532
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-451 701	-447 169
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 083	33 615
Varav		
Inventarier och verktyg	29 083	33 615
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Pågående ny- och ombyggnation	2 879 951	248 079
Årets inköp	0	2 631 872
Årets omklassificeringar	-2 879 951	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	2 879 951
Summa redovisat värde vid årets slut	0	2 879 951
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 463	-1 359
Kundfordringar	1 500	3 900
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-963	2 541

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	135 352	132 923
Summa övriga fordringar	135 352	132 923

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	259 674	218 345
Förutbetalda driftkostnader	96 708	133 171
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 657	65 998
Förutbetald kabel-tv-avgift	675	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 894	81 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 595	2 104
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	447 203	500 912

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	572 232	557 597
Transaktionskonto	2 089 517	1 778 572
Summa kassa och bank	2 661 750	2 336 170

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	34 873 800	35 726 473
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 646 005	-404 920
Nästa årsomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 683 326	-17 831 655
Långfristig skuld vid årets slut	25 544 469	17 489 898

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,79%	2024-04-25	8 889 994,00	206 668,00	8 683 326,00
SWEDBANK	1,21%	2025-01-24	7 004 824,00	264 336,00	6 740 488,00
SWEDBANK	4,19%	2025-04-25	8 941 661,00	155 001,00	8 786 660,00
SWEDBANK	3,83%	2025-11-25	2 000 000,00	20 000,00	1 980 000,00
SWEDBANK	3,88%	2026-05-25	8 889 994,00	206 668,00	8 683 326,00
Summa			35 726 473,00	852 673,00	34 873 800,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 852 673 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 8 683 326 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 30 610 435 kr

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	305 396	357 613
Summa leverantörsskulder	305 396	357 613

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 429	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	275 584	264 664
Debiterad preliminärskatt	-242 275	-237 776
Summa skatteskulder	38 738	26 888

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	1 588	2 016
Skuld sociala avgifter och skatter	1 005	28 292
Summa övriga skulder	2 593	30 308

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 711	0
Upplupna räntekostnader	109 701	39 971
Upplupna driftskostnader	93 136	6 818
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 592	375 381
Upplupna elkostnader	26 353	33 442
Upplupna värmekostnader	241 147	251 733
Upplupna kostnader för renhållning	5 317	4 282
Upplupna revisionsarvoden	28 625	29 500
Upplupna styrelsearvoden	66 060	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 611	11 272
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	692 177	742 993
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 327 431	1 495 391

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 131 700	37 131 700

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2/4 2024

Ort och datum



Stig Ekström



Uno Wahlstrand



Christina Vikström



Hans Söderlund



Lennart Halvarsson



Ulrika Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum

6/5 2024



Eva Andersson Daverstorp
Auktoriserad revisor
Folkessons Råd och Revision AB



Anders Berlin
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Ferlinggatan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Ferlinggatan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ferlingsgatan
Org.nr. 717600-7339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ferlingsgatan för år 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Ferlingstugan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den

6/5 2024



Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor



Anders Berlin

Förtroendevald revisor

