

Årsredovisning

för

BRF Fjärden

714400-0291

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Fjärden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Klippan 15 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus försedda med bergvärme. Försäkrade genom Bostadsrätterna i Folksam. Adress Kvisthamragatan 7 A-C.

Föreningens 18 lägenheter fördelar sig enligt följande:

8 st 5rok	113,5 kvm
4 st 3 rok	82,3 kvm
3 st 1 rok	31,5 kvm
2 st 1 rok	32,3 kvm
1 st 1 rok	38,0 kvm

Garage, carport och parkeringsplatser

Föreningen har, för uthyrning till medlemmarna, 10 st. varmgarage, 6 st. carport-platser med eluttag, 2 st. parkeringsplatser med eluttag, 5 st. platser utan eluttag. Möjlighet till laddbox finns.

Föreningens styrelseledamöter m.m.

Ordförande	Malte Hallgren	Mobil 0707 420698
Ledamot	Adam Outinen	- 073 0392437
Ledamot	Loyd Falk	- 073 3726575
Ledamot	Lars Almén	- 0765 188511
Ledamot	Johan Rydell	- 0707 381014
Suppleant	Ann-Christine Fagerberg	- 0706 211774
Suppleant	Patrik Pettersson	- 0708 354721

Kassörsfunktion	Bokföringsbyrå Pia Unefjord Högdahl. Mobil. 070 2792279
Revisor (byrå)	Karin Hammarberg (Auktoriserad revisor) Tel 0176 15100
Valberedning	Ann Hallgren och Per-Olof Stockenstrand.

Styrelsefunktionen

Styrelsen har sammanträtt 7 gånger under det gångna året för att verkställa de beslut vi tagit på årsstämman och för att sköta det löpande arbetet. Det utgår inget arvode till styrelsemedlemmar.

Ekonomi

Avgifterna har inte höjts under året utan ligger kvar som föregående år. Juli månad var avgiftsfri för lägenheterna. Likviditeten är fortsatt god. Amorteringar på lån har gjorts med c:a 176000kr. Belåningsgraden för föreningen är låg, 2012 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens har följande lån med låneskuld vid bokslutsdagen 2022-12-31

Långgivare	Låneskuld	Amort/år fn	Ränta fn
Roslagens sp	1.462.500	41.250	1,55% bunden tom 250215
Roslagens sp	803.000	93.500	0,98% bunden tom 230215
Roslagens sp	620.353	41.332	0,98% bunden tom 230215
Total skuld	2.885.853		

Kassör/revisorsuppdragen

Liksom de föregående åren har vi anlitat Bokföringsbyrå Pia Unefjord Högdahl att sköta kassörsuppdraget externt. Hon har även ansvaret att ta fram underlaget till bokslutet för att vidarebefordra till vår Auktoriserade Revisor Karin Hammarberg för vidare behandling.

Vissa delar av administrationen, sköter vi själva inom styrelsen.

Garage, carport och parkeringsplatser

Samtliga bilplatser är uthyrda.

Två av de nedre garagen är uthyrda externt. Ett av de nedre garagen är för närvarande förråd för föreningen med plats för gräsklippare, verktyg, skottkärror med mera.

Inre och Yttre miljö

På grund av pandemin har uppdrag utförts efter behag och bästa förmåga av föreningens egna medlemmar.

Trädgården och trapphusen har varit upplåtna till arbetsträning under instruktörer.

Snöröjningen och sandningen har liksom de föregående åren skötts av Wallins Entreprenad.

Sociala aktiviteter

Advents samkväm har skett traditionsenligt med kaffe, glögg och pepparkakor mm.

Administration

Fem bostadsrätter har sålts under året.

<u>Bostadsrätt</u>	<u>Ny ägare</u>	<u>Säljare</u>
16	Angelica och Staffan Svanér	Adam Outinen och Hans Sandström
2	Anita och Urban Cavallius	Kerstin och Gunnar Claesson
17	Emma Andersson	Fabian och Daniel Revilla
12	Adam Lindqvist	Patrik Pettersson
4	Louise och Jon Segerste Holmström	Elina Lundholm och Bengt

Hemsida: <http://fjarden.bostadsrattarna.se/>

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll av ventilation inför obligatorisk ventilations kontroll. Samtidigt med OVK genomfördes sotning och rengöring av samtliga imkanaler. Tätning av en imkanal utförd och garantireparation på en av tvättmaskinerna. Planerade betong och putsarbeten fick flyttas till våren, då kylan kom tidigt. Bergvärme systemet har kontrollerats och utbyte av vissa komponenter sker till våren.

Två lån med omskrivning 2023.02.15 med 0,98% blev 794500kr 3,94% ränta 610020kr rörlig ränta.

Medlemsinformation

Föreningen har en underhållsplan som innefattar både stort och smått. Under 2023 kommer vi att fortsätta diskutera vad som kan göras för att förbättra fastigheterna och minska kostnaderna. De stora frågorna gäller bland annat. Parkeringsplatser, garagegolv samt pelare. Putslagning fasader.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 028	1 105	1 111	1 098
Resultat efter finansiella poster	199	181	75	92
Soliditet (%)	23	18	14	10

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Yttre rep	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	84 500	490 260	-17 604	180 889	738 045
Disposition av föregående års resultat:		50 400	130 489	-180 889	0
Årets resultat				199 018	199 018
Belopp vid årets utgång	84 500	540 660	112 885	199 018	937 063

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	112 885
årets vinst	199 018
	311 903

disponeras så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	56 400
i ny räkning överföres	255 503
	311 903

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 027 655	1 104 846
Övriga rörelseintäkter		0	3 585
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 027 655	1 108 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-573 952	-667 553
Övriga externa kostnader	3	-47 566	-40 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-166 695	-170 463
Summa rörelsekostnader		-788 213	-878 914
Rörelseresultat		239 442	229 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 425	-48 630
Summa finansiella poster		-40 424	-48 628
Resultat efter finansiella poster		199 018	180 889
Resultat före skatt		199 018	180 889
Årets resultat		199 018	180 889

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	3 047 739	3 191 212
Inventarier, verktyg och installationer	5	38 796	62 018
Summa materiella anläggningstillgångar		3 086 535	3 253 230

Summa anläggningstillgångar

3 086 535

3 253 230

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 056	13 288
Övriga fordringar		1 050	839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 773	24 327
Summa kortfristiga fordringar		45 879	38 454

Kassa och bank

Kassa och bank		885 567	753 662
Summa kassa och bank		885 567	753 662
Summa omsättningstillgångar		931 446	792 116

SUMMA TILLGÅNGAR

4 017 981

4 045 346

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

84 500

84 500

Yttre reparationsfond

7

540 660

490 260

Summa bundet eget kapital

625 160

574 760

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

112 885

-17 604

Årets resultat

199 018

180 889

Summa fritt eget kapital

311 903

163 285

Summa eget kapital

937 063

738 045

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 417 500

0

Summa långfristiga skulder

1 417 500

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 468 353

3 061 935

Leverantörsskulder

42 542

32 049

Skatteskulder

2 592

1 996

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

149 931

211 321

Summa kortfristiga skulder

1 663 418

3 307 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 017 981

4 045 346

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Bredband	10 år
Bergvärmepump	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Medelantalet anställda

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 506 400	5 506 400
	5 506 400	5 506 400

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Trappstädning	0	2 400
Plogning, sandning, sopning	12 500	25 000
Trädgårdsskötsel	0	3 398
Inköp redskap, material fastighetskötsel	9 766	15 103
El & Värme uh och installation	40 139	14 629
VVS	16 113	7 227
Elkostnader	198 011	261 184
Vatten	99 656	97 127
Sophämtning	27 810	27 121
Fastighetsförsäkring	30 680	29 551
Kabel TV	54 253	65 158
Fastighetsskatt	27 342	26 262
Övriga fastighetskostnader	57 682	81 693
Garage	0	11 700
Vattenskada	0	0
	573 952	667 553

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revision/årshandlingar	11 563	11 313
Redovisningskostnader	18 688	20 969
Bostadsrätterna Medlemsavgift	4 490	4 420
Bankkostnader	1 027	1 006
Diverse omkostnader	11 798	3 190
	47 566	40 898

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 460 417	6 460 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 460 417	6 460 417
Ingående avskrivningar	-3 269 205	-3 125 732
Årets avskrivningar	-143 473	-143 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 412 678	-3 269 205
Utgående redovisat värde	3 047 739	3 191 212

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 224	206 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 224	206 224
Ingående avskrivningar	-144 206	-117 216
Årets avskrivningar	-23 222	-26 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 428	-144 206
Utgående redovisat värde	38 796	62 018

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	12 738	12 179
Internet	14 035	12 148
	26 773	24 327

Not 7 Yttre reparatinsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	490 260	439 860
Årets avsättning	50 400	50 400
	540 660	490 260

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Roslagens Sparbank	753 328	753 328
	753 328	753 328

From 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld.

Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Roslagens Sparbank	1 944 193	2 120 275
	1 944 193	2 120 275

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda Hyresintäkter	103 565	107 930
Upplupen Elkostnad	28 128	79 141
Övriga interimsskulder	18 238	24 250
	149 931	211 321

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

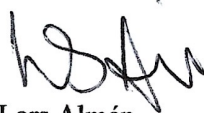
Norrtälje 31/3 2023



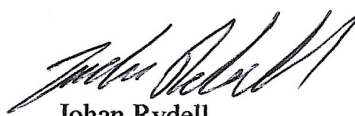
Malte Hallgren
Ordförande



Adam Outinen



Lars Almén



Johan Rydell



Loyd Falk

31/3-23

Min revisionsberättelse har lämnats 4/4 2023



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fjärden

Org.nr 714400-0291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fjärden 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 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 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.

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 Fjärden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Norrtälje den 4 april 2023



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor