



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Fingal nr 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fingal nr 1 med säte i Trollhättan org.nr. 763000-0391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fingal 1	1942-06-03	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	31
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1390
Totalt 27 objekt		1421

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rory Galloway	Ordförande	2022-10-11
Rory Galloway	Ledamot	2021-08-24
Marita Forsberg	Ledamot	2013-04-24
Peter Lorentzon	Ledamot	2022-10-11
Andreas Olsson	Ledamot	2021-08-24
Martin Larsson	Ledamot	2022-10-11
Stefan Gustafsson	Suppleant	2022-10-11
Emma Jonsson	Suppleant	2022-10-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rory Galloway, Andreas Olsson, Stefan Gustavsson och Emma Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Utöver det har också föreningsstämman hållts i Juni, en extra stämma i september och ett konstituerande styrelsemöte i oktober.

Firmatecknare har varit: Marita Forsberg, Andreas Olsson, Martin Larsson, Rory Galloway.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision Sverige AB, vald av föreningen. Revisorsuppleant har varit Magnus Emilsson, BoRevision Sverige AB, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 utfördes 2021 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske 2027.

Energideklarationen utfördes senast år 2021 och ska utföras 2031 nästa gång.

Underhåll:

Under året har föreningen fortsatt prioritera utifrån underhållsplan och föreningens skick.

Under året reparerades ett trasigt fönster på innergården, inga övriga åtgärder har utförts i föreningen.

Planerat framåt från underhållsplanen är att filma och spola föreningens stammar, byte av entrédörrar och besiktning av taket.

Löpande underhåll har under året genomförts av tvättstugan.

Ekonomi och budget:

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2022-01-01 med +6%.

Årsavgiften beslutades i december att höjas med 5% fr.o.m 2023-01-01. Den genomsnittliga avgiften är då 656 kr per kvm. En ytterligare höjning är beslutad fr.o.m 2023-04-01 på +4,7%

Föreningens erhåller två banklån till Handelsbanken motsvarande 2 361 397 kr. Varav ett lån är bundet till december 2023 med en ränta på 1,29% och det andra löpte ut under 2022 och är nu rörligt med en ränta på 3,3% på bokslutsdagen.

Inga ytterligare lån är upprättade under året.

Avtal:

Föreningen har avtal med HSB för att sköta ekonomisk förvaltning
 Föreningen har avtal med Securitas för att sköta övervakning
 Föreningen har avtal med HSB för att sköta snöskottning
 Föreningen har avtal med Trollhättan energi gällande fjärrvärme
 Föreningen har avtal med Handelsbanken gällande lån

Övrigt

Föreningen har under året anordnat två städdagar, en under våren och en under hösten.
 Under dessa städdagar har föreningen städlat innergården, plockat undan, rensat och städlat i alla olika utrymmen som finns.
 Under städdagen valde föreningen också att fylla i håligheter i mark för att undvika att djur bygger bo i anslutning till fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De kommande fem åren skall föreningen prioritera mellan stambyte, tak och fönsterbyte i/på fasaden.
 Vad som kommer prioriteras beror på den filmning och spolning av stammar som skall göras i januari 2023. Efter det utvärderar styrelsen vad som skall göras först.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	195	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 663	1 709	1 730	1 749	0
Räntekänslighet, %	3	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	247	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	406	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	625	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	639	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	908	848	799	792	792
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	-85	-9	-98	-198
Soliditet, %	69	68	68	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 230	0	0	32 230
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	6 113 839	0	-93 894	6 019 945
Underhållsfond, kr	1 065 602	0	352 000	1 417 602
S:a bundet eget kapital, kr	7 211 671	0	258 106	7 469 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 575 485	-84 919	-258 106	-1 918 511
Årets resultat, kr	-84 919	84 919	80 321	80 321
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 660 404	0	-177 785	-1 838 190
S:a eget kapital, kr	5 551 267	0	80 321	5 631 587

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 352 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 566 511
Årets resultat, kr	80 321
Reservation till underhållsfond, kr	-352 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 838 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 838 190

Ändring av uppskrivningsfond ingår i balanserat resultat med 93 894 kr

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	907 903	848 247
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		907 903	848 247
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-482 980	-587 841
Övriga externa kostnader	Not 4	-113 704	-57 476
Personalkostnader	Not 5	0	-51 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-197 100	-196 523
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-793 784	-892 932
RÖRELSERESULTAT		114 119	-44 685
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 805	-40 234
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-33 798	-40 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 321	-84 919
ÅRETS RESULTAT		80 321	-84 919

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 280 471	7 457 683
Inventarier och installationer	Not 8	58 005	77 893
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 338 476</u>	<u>7 535 576</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 338 476</u>	<u>7 535 576</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 337	1 715
Övriga fordringar	Not 9	5 574	5 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 105	11 513
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>36 016</u>	<u>18 795</u>
Kassa och bank	Not 11	784 174	533 239
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>784 174</u>	<u>533 239</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>820 189</u>	<u>552 034</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 158 666</u>	<u>8 087 610</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	32 231	32 231	
Uppskrivningsfond	6 019 945	6 113 839	
Fond för yttre underhåll	1 417 602	1 065 602	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 469 778</u>	<u>7 211 672</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 918 511	-1 575 485	
Årets resultat	80 321	-84 919	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 838 190</u>	<u>-1 660 405</u>	
Summa eget kapital	<u>5 631 588</u>	<u>5 551 267</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 270 224
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>1 270 224</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 361 397	1 113 237
Leverantörsskulder		23 375	2 331
Skatteskulder		5 218	3 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 205	5 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	134 883	141 428
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 527 078</u>	<u>1 266 119</u>
Summa skulder		<u>2 527 078</u>	<u>2 536 343</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 158 666</u>	<u>8 087 610</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	114 119	-44 685
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	197 100	196 523
	<u>311 218</u>	<u>151 838</u>
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-33 805	-40 234
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>277 420</u>	<u>111 604</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 221	30 615
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 799	-18 470
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>272 999</u>	<u>123 749</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-22 064	-29 120
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-22 064</u>	<u>-29 120</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	250 935	94 629
Likvida medel vid årets början	533 239	438 610
Likvida medel vid årets slut	<u>784 174</u>	<u>533 239</u>
	250 935	94 629

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	6-10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	868 680	815 270
Hysesintäkt lokaler	29 832	29 685
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 173	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 218	3 292
	<u>907 903</u>	<u>848 247</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 149	-61 330
El	-22 318	-24 667
Uppvärmning	-265 347	-287 044
Vatten	-62 486	-60 684
Renhållning	-24 781	-42 224
Obligatoriska besiktningar	0	-22 401
Serviceavtal	-6 805	-3 849
Förvaltningskostnader	-4 382	-1 581
Försäkringar	-31 104	-30 179
Fastighetsskatt	-41 144	-39 334
Övriga driftskostnader	-3 463	-14 548
	<u>-482 980</u>	<u>-587 841</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-97 028	-46 831
Kontorsutrustning och -material	0	-1 145
Förbrukningsinventarier	-1 269	0
Stämman och styrelse	-907	0
	<u>-113 704</u>	<u>-57 476</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	0	-33 332
Övriga arvoden	0	-6 666
Sociala avgifter	0	-11 094
	<u>0</u>	<u>-51 092</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-177 212	-176 906
Installationer och inventarier	-19 888	-19 617
	<u>-197 100</u>	<u>-196 523</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 050 256	3 426 684			
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-1 376 428			
Uppskrivning byggnad	4 036 719	4 036 719			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 171 000	2 171 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 257 975	8 257 975			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-800 292	-1 999 814			
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	1 376 428			
Avskrivning uppskrivning byggnad	-93 894				
Årets avskrivningar byggnader	-83 318	-176 906			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-977 504	-800 292			
Utgående redovisat värde	7 280 471	7 457 683			
Redovisade värden byggnader	5 109 471	5 286 683			
Redovisade värden mark	2 171 000	2 171 000			
Fastighetsbeteckning:					
Fingal 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	15 800 000
Bostäder hyreshus	1941	11 600 000	5 600 000	17 200 000	15 800 000
Lokaler		114 000	51 000	165 000	141 000
		11 714 000	5 651 000	17 365 000	15 941 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				2 570 000	2 570 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				2 570 000	2 570 000
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	196 174	196 174			
Utgående anskaffningsvärden	196 174	196 174			
Ingående avskrivningar	-118 281	-98 664			
Årets avskrivningar	-19 888	-19 617			
Utgående avskrivningar	-138 169	-118 281			
Utgående redovisat värde	58 005	77 893			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	5 574	5 567			
	5 574	5 567			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 105	11 513			
	16 105	11 513			

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	784 174	533 239
	784 174	533 239

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,29%	2023-12-01	1 273 752	14 112
Handelsbanken	3,30%	2023-01-30	1 087 645	32 628
			2 361 397	46 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 361 397

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 361 397**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 186 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 127 697

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2 205	5 705
	2 205	5 705

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	8 721	2 158
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 274	73 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 888	65 544
	134 883	141 428

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Rory Galloway

.....
Andreas Olsson

.....
Marita Forsberg

.....
Martin Larsson

.....
Peter Lorentzon

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Susanne Andersson
BoRevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fingal nr 1, org.nr. 763000-0391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fingal nr 1 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 31 december 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fingal nr 1 för

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.