



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FATBURSSTRANDEN 1

Årsredovisning 2023

INNEHÅLL

SID

Årsredovisning

3

Styrelsens uttalande

22

Revisionsberättelse

26

Årsredovisning för

Brf Fatbursstranden 1

769601-5119

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

BRF Fatbursstranden 1

Org.nr 769601-5119

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

FATBURSSTRANDEN 1

Föreningen bildades 1999-11-10. Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, förvärvades 2002-03-15 från Familjebostäder AB och omfattar kvarteret Fatbursstranden, dvs. Swedenborgsgatan 23 - 27 och Fatburs Brunnsgata 24 - 32 på Södermalm i Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstbeskattningslagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.

En höjning av tomträttsavgälden infördes stegvis från 2018-12-01, från en nivå på 2,2 mkr till en slutlig avgift 2022-12-01 på 4,0 mkr. Denna avgift kommer därefter att ligga på samma nivå ytterligare fem år till och med 2027-11-30.

Avtalet avseende tomträtten kan sägas upp under 2048.

ÄNDAMÅL MED FÖRENINGEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SAMFÄLLIGHETER

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar: Sopsug Inom Södra Station

Samfällighetsförening samt Södra Stationsgaragens Samfällighetsförening. Brf Fatbursstranden 1

andel i Södra Stationsgaragens Samfällighetsförening är 7,91 procent och i Sopsug Inom Södra Station Samfällighetsförening är den 5,44 procent.

STADGAR

Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar:

Registrerat hos Bolagsverket 2018-08-01.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket 2002-02-05.

BRF Fatbursstranden 1

Org.nr 769601-5119

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen har tagit fram och beslutat om en långsiktig underhållsplan tom år 2033 för att få en ökad förståelse och en mer rationell planering av föreningens underhållskostnader. Underhållsplanen uppdateras årligen i samband med budgetering.

TOTALFÖRVALTNING

Fastighetsägarna Service Stockholm AB, FÄ, (org nr 556155-8205) har under hela verksamhetsåret 2023 anlitats som förvaltare. Det är en totalförvaltning där FÄ ansvarar både för den kamerala och för den tekniska förvaltningen. Styrelsen och FÄ har under året haft regelbundna avstämningar för tekniska frågor. Även de ekonomiska avstämningarna med FÄ har skett regelbundet.

MILJÖ

Föreningens miljöpolicy verkar som stöd och vägledning till fattade beslut. Syftet med policyn är att miljöarbetet ska vara förebyggande och långsiktigt och styrelsen har under året haft ett gemensamt ansvar för miljöarbetet. Styrelsen har under flera år genomfört energibesparande åtgärder utvecklat och utforskat möjligheterna för energibesparande åtgärder.

Föreningens lägenheter och lokaler

BOSTADSLÄGENHETER

Av föreningens 181 bostadslägenheter uppläts vid årsskiftet 2023-12-31 164 (164) med bostadsrätt och 17 (17) lägenheter med hyresrätt. Tre överlåtelse av bostadsrätter har skett under året och medlemsantalet per sista december uppgick till 251 (250).

YTOR

Den upplåtna ytan är totalt 17 410 m², varav 15 143 m² utgörs av bostäder och 2 100 m² av lokaler. Övriga ytor (förråd) är 167 m². Av bostadsytan uppläts 13 639 m² med bostadsrätt.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
164	Lägenheter, bostadsrätt	13 639
17	Lägenheter, hyresrätt	1 504

FÖRENINGENS LOKALER

Föreningen upplåter åtta lokaler, samt ett antal förrådslokaler med hyresrätt. Hyresintäkterna från de kommersiella lokalerna utgör cirka 30 % av föreningens intäkter. Samtliga lokaler är uthyrda.

Lokalhyresgäst	Yta (kvm)
Swedenborgens Coffée AB	245

BRF Fatbursstranden 1

Org.nr 769601-5119

FAT	150
Hårstationen	71
Adeli Hudvård	59
Fria Maria	318
Stadsmissionen	643
Förskolan Kompiskraft	356
DM Café	244

Övriga lokaler	Antal
Föreningslokaler	2 st
Extra förråd	20 st

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har både underhållsarbetet och renoveringar av byggnaden genomförts. Renoveringar och underhåll har följt underhållsplanen. Nedan finns beskrivning av mer omfattande arbeten som genomförts under de senaste och planeras de kommande åren.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2023	Taktvätt och målning
2023	Portutredning
2022	Nya radiatorventiler och termostater i gemensamma utrymmen
2022	Byte av skrapmattor i entréer
2022	Filterbyte frånluftsfläktar
2021–2022	Byte till LED-lampor i gemensamma utrymmen
2021	Stamspolning
2021	Byte av tilluftsventiler i alla lägenheter
2021	Ombyggnad av fjärrvärmecentral
2020–2021	Byte av stammar i källare
2018	Ny datastyrd undercentral
2017	Byte av takfönster
2017	Renovering av tvättstugor

BRF Fatbursstranden 1

Org.nr 769601-5119

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Ny takvärmeanläggning
2024	Nya entréportar
2024	Övergång till EC frånluftsfläktar
2024	4G hisstelefoner

ÅRSavgifter

En avgiftshöjning på 5 % genomfördes 1 januari 2023. Efter räkenskapsårets slut har en avgiftshöjning på 10 % införts från och med 1 januari 2024.

VÄSENTLIGA OSÄKERHETSFAKTORER

Föreningen har lån på byggnaden uppgående till 71 075 000 kr fördelade på tre lån med olika belopp. I och med detta är föreningen exponerad med fluktuationer i räntan varav högre ränta kan resultera i högre räntekostnader. Föreningen har som policy att två av dessa tre lån skall ha bunden ränta och det tredje lånet skall ha rörlig ränta. På detta sätt har föreningen säkrat upp förutsägbarheten i räntekostnaderna men samtidigt ha möjlighet till extra amortering om överlikviditet skulle förekomma.

Föreningen har inte gjort någon amortering under 2023. Föregående år, 2022, amorterade föreningen 2 mkr. Nettoamorteringen av lånen sedan fastighetens förvärv är 40,7 mkr (40,,7 mkr).

KOMMENTAR TILL ÅRETS FÖRLUST

Föreningens förlust för 2023 uppgick till 3 383 412 kr. Förlusten beror till viss del på ökade kostnader, bland annat högre räntekostnad för det rörliga lånet. Resultatet innan avskrivning är +/- 0, vilket innebär att föreningens underliggande verksamhet visar ett nollresultat, dvs att föreningen klarar av att betala sina utgifter med sina inkomster. Föreningens betalningsförmåga är därmed oförändrad och fortsatt god.

Styrelsen arbetar ständigt och aktivt med att se över de kostnader som är påverkbara. Fastigheten underhålls utifrån underhållsplanen för att få en jämn balans mellan åren när det gäller större renoveringar. Underhållsplanen revideras årligen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	17 035	16 386	16 357	16 100
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 126	147	-1 504	-3 278
Soliditet (%)	73,1	71,5	73,4	72,2
Balansomslutning	280 112	282 729	283 206	289 907
Skulder till kreditinstitut	71 075	71 075	73 075	77 475
Antal hyresrätter	17	17	17	17
Resultat efter fondförändring	1 348	2 675	760	1 438

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	607	578	578	578
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	4 082	4 082	4 197	4 450
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 211	5 211	5 358	5 680
Räntekänslighet (%)	9%	9%	9%	10%
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	205	201	175	145
Sparande per kvm	195	230	228	280
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	48	48	48	49

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	235 650 958	22 654 893	2 639 000	-53 069 560	147 476	208 022 767
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 119 958	-1 119 958		
Balanseras i ny räkning				147 476	-147 476	
Årets resultat					-3 126 481	-3 126 481
Belopp vid årets utgång	235 650 958	22 654 893	3 758 958	-54 042 042	-3 126 481	204 896 286

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-54 042 042
Årets resultat	-3 126 481
Totalt	-57 168 523
Avsättning till yttre fond	1 734 092
Uttag ur yttre fond	-2 629 901
Balanseras i ny räkning	-56 272 714
Summa	-57 168 523

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 034 552	16 386 400
Övriga rörelseintäkter	4	155 633	-
Summa rörelseintäkter		17 190 185	16 386 400
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-15 207 508	-11 513 020
Övriga externa kostnader		-271 250	-172 578
Personalkostnader och arvoden		-328 165	-312 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 579 540	-3 579 557
Summa rörelsekostnader		-19 386 463	-15 577 289
Rörelseresultat		-2 196 278	809 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 645	12 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 848	-673 726
Summa finansiella poster		-930 203	-661 635
Resultat efter finansiella poster		-3 126 481	147 476
Resultat före skatt		-3 126 481	147 476
Årets resultat		-3 126 481	147 476

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	271 801 229	275 044 181
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 001 891	1 338 479
Summa materiella anläggningstillgångar		272 803 120	276 382 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	687 086	687 086
Summa finansiella anläggningstillgångar		687 086	687 086
Summa anläggningstillgångar		273 490 206	277 069 746
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	534 671	108 880
Övriga fordringar	8	4 518 492	4 111 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 325 804	1 191 494
Summa kortfristiga fordringar		6 378 967	5 411 729
Kassa och bank			
Kassa och bank		242 820	247 353
Summa kassa och bank		242 820	247 353
Summa omsättningstillgångar		6 621 787	5 659 082
SUMMA TILLGÅNGAR		280 111 993	282 728 828

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		235 650 958	235 650 958
Upplåtelseavgifter		22 654 893	22 654 893
Fond för yttre underhåll		3 758 958	2 639 000
Summa bundet eget kapital		262 064 809	260 944 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-54 042 042	-53 069 560
Årets resultat		-3 126 481	147 476
Summa fritt eget kapital		-57 168 523	-52 922 084
Summa eget kapital		204 896 286	208 022 767
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 000 000	59 475 000
Övriga skulder		423 250	329 500
Summa långfristiga skulder		30 423 250	59 804 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	41 075 000	11 600 000
Leverantörsskulder		2 037 059	756 949
Skatteskulder		156 582	109 477
Övriga skulder		54 399	107 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 469 417	2 327 696
Summa kortfristiga skulder		44 792 457	14 901 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 111 993	282 728 828

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 196 278	809 111
Avskrivningar	3 579 540	3 579 557
Erlagd ränta och ränteintäkter	-930 203	-661 635
	<u>453 059</u>	<u>3 727 033</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	453 059	3 727 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-425 791	-108 880
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-152 866	-111 318
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 280 110	710 079
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-864 214	665 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 298	4 882 462
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Mottagna depositioner	93 750	
Amortering av låneskulder		-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93 750	-2 000 000
Årets kassaflöde	384 048	2 882 462
Likvida medel vid årets början	4 301 244	1 418 783
Likvida medel vid årets slut	4 685 292	4 301 245

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Om inget annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år))
Markanläggning	15 år	15 år
Tekniska anläggningar	3-15 år	3-15 år
Maskiner & Inventarier	5-10 år	5-10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Resultat efter fondförändringar (tkr)

Årets resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättningar till och uttag från underhållsfonden

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 277 878	7 883 704
Hysesintäkter bostäder	2 268 291	2 170 865
Hysesintäkter lokaler	5 242 845	4 986 085
Övriga intäkter	1 245 538	1 345 746
	17 034 552	16 386 400

Övriga intäkter består i huvudsak av påford fastighetsskatt för lokaler, men även andra typer av kostnadsersättningar som utdelning från Södra Stationsgaragens Samfällighetsförening.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel, städning	925 793	882 554
Reparationer	853 207	594 305
El	621 271	913 641
Fjärrvärme	2 413 910	2 130 782
Vatten	539 649	450 007
Sophämtning	498 177	416 919
Försäkringspremier	86 637	90 540
Fastighetsskatt	959 344	940 038
Tomträttsavgälder	4 030 000	3 774 250
Administrativa förvaltningsarviden, fasta och rörliga	1 101 802	783 055
TV och bredband, IT/Bredband	164 790	144 941
Avgifter samfällighetsförening inkl. garagerenovering	1	80 327
Övriga kostnader	71 822	31 619
	12 266 403	11 232 978
Planerat underhåll		
Planerat underhåll	2 941 105	280 043
	2 941 105	280 043
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 207 508	11 513 021

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	155 633	-
	155 633	-

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 295 397	324 295 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 295 397	324 295 397
Ingående avskrivningar	-49 251 216	-46 008 264
-Årets avskrivning enligt plan	-3 242 952	-3 242 952
	-52 494 168	-49 251 216
Redovisat värde vid årets slut	271 801 229	275 044 181

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnader avs. bostäder	281 000 000	281 000 000
Taxeringsvärden byggnader avs. lokaler	34 000 000	34 000 000
	315 000 000	315 000 000

Taxeringsvärden mark avs. bostäder	470 000 000	470 000 000
Taxeringsvärden mark avs. lokaler	32 000 000	32 000 000
	502 000 000	502 000 000
TOTALT TAXERINGSVÄRDEN	817 000 000	817 000 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Nordea International Fund Likviditetsinvest, anskaffningsvärde 687 086 kr, uppgår 2023-12-31 till ett marknadsvärde av 923 115 kr (880 302 kr)

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Ingående anskaffningsvärde	10 269 825	10 269 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 269 825	10 269 825
Ingående avskrivning	-8 931 346	-8 594 741
-Årets avskrivning enligt plan	-336 588	-336 605
	-9 267 934	-8 931 346
Redovisat värde vid årets slut	1 001 891	1 338 479

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Likvdkonto fastighetsägarna	4 442 472	4 053 891
Skattekonto	75 752	57 463
Kundfordringar	534 939	108 881
Summa	5 053 163	4 220 235

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek KB	2024-03-22	5,32	11 600 000	11 600 000
Stadshypotek	2024-03-01	0,68	29 475 000	29 475 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,83	30 000 000	30 000 000
			71 075 000	71 075 000
Varav långfristig del			30 000 000	59 475 000
Varav kortfristig del			41 075 000	11 600 000
			71 075 000	71 075 000

Lån med slutbetalning under 2023 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av lånen kommer sannolikt att förlängas

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	143 000 000	143 000 000
Summa ställda säkerheter	143 000 000	143 000 000

Underskrifter

Mikael Lind
Ordförande

Charlotte Edman

Marcus Dahlberg

Bengt Estmalm

Helena Karis

Julia Olhagen

Marie Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024 - -

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

Björn Lindström
Lekmannarevisor

Margareta Kleberg
BDO Mälardalen AB
Box 6343
102 35 Stockholm

STOCKHOLM det datum som framgår av digital signering

Styrelsens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fatbursstranden 1 det räkenskapsår som avslutas 2023-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2023-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade , särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild (eller ger en sann och rättvisande bild) enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- IT-system som hanterar finansiella transaktioner är utan fel som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt samt att inga IT-relaterade risker föreligger som kan äventyra föreningens fortlevnad.
- Vi har upplyst er om alla pågående eller potentiella tvister som vi känner till som kan ha betydelse för föreningens finansiella rapporter

Mikael Lind

Charlotte Edman

Marcus Dahlberg

Bengt Estmalm

Helena Karis

Julia Olhagen

Marie Persson

Ej rättade fel

Faktura ED-20000162 Städsällskapet 41 096 kr är bokfört på konto 4620 uppvärmning, vilket påverkar nyckeltalen, klassificeringsfel mellan konton, men ej resultatpåverkande.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fatbursstranden 1
Org.nr. 769601-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fatbursstranden 1 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 och kassaflöde 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Fatbursstranden 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Björn Lindström

Lekmannarevisor

