

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlstad.

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

##### Styrelsen

Maria Ekelund	Ordförande
Wiktor Olov Emanuel Kinell	Ledamot
Rebecka Pihl	Ledamot
Simone Saul	Ledamot
Christina Wadman	Ledamot
Anna Maria Liselott Larsson	Suppleant
Niklas Wassberg	Suppleant
Henrik Per-Ove Utgård	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Henrik Utgård	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
---------------	------------------	------------------

##### Valberedning

Lisa Johansson	
Anna Bucht	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färjestad 2:19	2017	Karlstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2019 och består av 8 flerbostadshus.

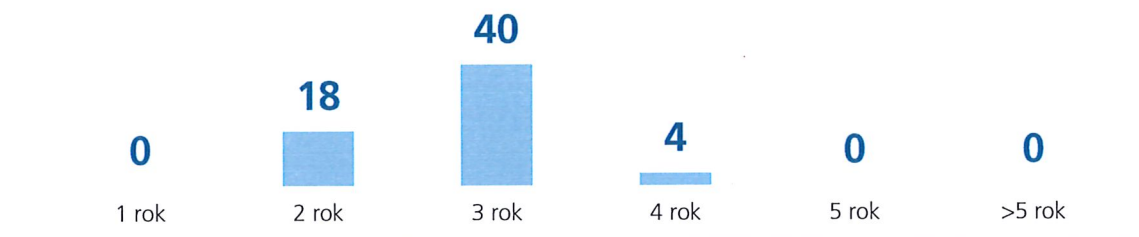
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 278 m<sup>2</sup>, varav 4 278 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ekonomisk förvaltning

### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 80 % kvinnor och 20 % män.

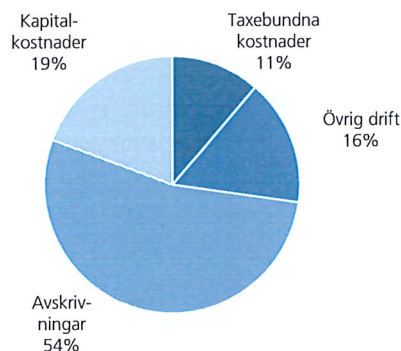
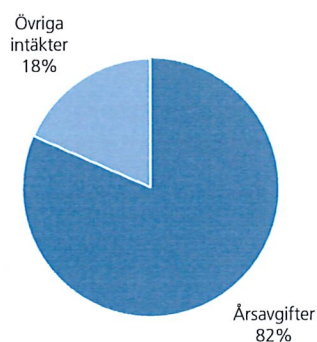
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 728 073</b>	<b>2 386 385</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 336 773	3 199 557
Finansiella intäkter	4 057	0
Ökning av kortfristiga skulder	135 265	0
	<b>3 476 095</b>	<b>3 199 557</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 429 327	1 226 715
Finansiella kostnader	1 002 016	596 582
Ökning av kortfristiga fordringar	13 672	3 860
Minskning av långfristiga skulder	675 000	843 750
Minskning av kortfristiga skulder	0	186 962
	<b>3 120 015</b>	<b>2 857 869</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 084 153</b>	<b>2 728 073</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>356 080</b>	<b>341 688</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har femårsbesiktning för föreningens mark genomförts. Inga andra underhåll än löpande underhåll utförts. Styrelsen tog även beslut om att höja avgifterna i föreningen med 8 % gällande från och med 1/1-2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st  
Överlåtelser under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	637	638	640	716
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 226	15 384	15 581	15 700
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	27	14	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	41	92	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	21	37	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	234	139	146	235
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 873	-1 406	-1 443	-1 816
Nettoomsättning (tkr)	3 329	3 193	3 328	3 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 278 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	113 344 000	0	0	113 344 000
Fond för yttre underhåll	758 754	234 100	0	524 654
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>114 102 754</b>	<b>234 100</b>	<b>0</b>	<b>113 868 654</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-5 423 995	-234 100	-1 406 220	-3 783 675
Årets resultat	-1 872 993	-1 872 993	1 406 220	-1 406 220
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 296 987</b>	<b>-2 107 093</b>	<b>0</b>	<b>-5 189 895</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>106 805 767</b>	<b>-1 872 993</b>	<b>0</b>	<b>108 678 759</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 872 993
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 189 894
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 100
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 296 987</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 296 987</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 329 394	3 193 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 379	6 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 336 773</b>	<b>3 199 557</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 218 633	-1 048 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 648	-135 646
Personalkostnader	Not 6	-43 045	-42 984
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 782 480	-2 782 480
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 211 807</b>	<b>-4 009 195</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-875 034</b>	<b>-809 638</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 057	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 016	-596 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-997 959</b>	<b>-596 582</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 872 993</b>	<b>-1 406 220</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 872 993</b>	<b>-1 406 220</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	169 311 558
		172 094 038
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>169 311 558</b>	<b>172 094 038</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>169 311 558</b>	<b>172 094 038</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 840	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 074 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	2 723 274
		102 567
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 189 514</b>	<b>2 825 841</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	13 973	7 894
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 973</b>	<b>7 894</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 203 488</b>	<b>2 833 735</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>172 515 046</b>	<b>174 927 773</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 344 000	113 344 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	758 754	524 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 102 754</b>	<b>113 868 654</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 423 995	-3 783 675
Årets resultat		-1 872 993	-1 406 220
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 296 987</b>	<b>-5 189 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 805 767</b>	<b>108 678 759</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 712 500	33 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 712 500</b>	<b>33 750 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 425 000	32 062 500
Leverantörsskulder		64 775	62 112
Övriga skulder		103 834	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	403 170	374 402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 996 779</b>	<b>32 499 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 515 046</b>	<b>174 927 773</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	140 år	140 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	20 år	20 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 723 110	2 728 054
	Vattenintäkter	0	107 485
	Vattenintäkter moms	346 344	189 266
	Kallvattenintäkter	121 920	88 064
	Varmvattenintäkter	96 600	77 242
	Vatten-/värmeintäkter	0	3 234
	Elintäkter moms	13 705	0
	Överlåtelse/pantsättning	27 773	0
	Öresutjämning	-57	10
		<b>3 329 394</b>	<b>3 193 355</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Återbäring försäkringsbolag	6 979	6 202
	Övriga intäkter	400	0
		<b>7 379</b>	<b>6 202</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 168	111 168
	Fastighetsskötsel beställning	20 839	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	68 778	48 164
	Snöröjning/sandning	48 189	32 770
	Hissbesiktning	9 249	9 184
	Gemensamma utrymmen	2 415	11 749
	Garage/parkering	0	7 906
	Gård	6 214	10 719
	Serviceavtal	140 095	140 095
	Förbrukningsmateriel	7 616	5 414
	Teleport/hissanläggning	19 845	19 845
	Fordon	2 000	0
		<b>436 408</b>	<b>397 014</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	3 500
	Entré/trapphus	1 984	0
	Lås	5 600	2 861
	VVS	8 919	1 757
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 103
	Elinstallationer	0	1 313
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 450
	Hiss	0	2 134
	Fasad	0	9 563
	Mark/gård/utemiljö	0	12 162
		<b>16 503</b>	<b>48 843</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 602	117 125
	Värme	343 687	173 494
	Vatten	100 675	88 472
	Sophämtning/renhållning	84 263	52 311
		<b>589 225</b>	<b>431 401</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 537	68 419
	Kabel-TV	90 998	87 179
	Bredband	15 962	15 229
		<b>176 497</b>	<b>170 827</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 218 633</b>	<b>1 048 085</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	6 962	4 065
	Tele- och datakommunikation	0	419
	Inkassering avgift/hyra	2 462	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	15 000
	Föreningskostnader	5 500	3 100
	Fritids- och trivselkostnader	450	1 031
	Förvaltningsarvode	60 044	73 139
	Administration	49 215	2 784
	Korttidsinventarier	0	4 128
	Konsultarvode	5 375	25 650
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 390	6 330
		<b>167 648</b>	<b>135 646</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	34 000	34 000
	Sociala kostnader	9 045	8 984
		<b>43 045</b>	<b>42 984</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	356 135	356 135
	Yttertak K3	104 500	104 500
	Fasader/balkonger K3	278 666	278 666
	Stomkomplettering förening K3	557 332	557 332
	Stomkomplettering medlem K3	557 332	557 332
	Värmesystem K3	306 533	306 533
	Luftbehandlingssystem K3	111 466	111 466
	Fastighetsel inkl. svagström K3	371 183	371 183
	Hissar K3	139 333	139 333
		<b>2 782 480</b>	<b>2 782 480</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	180 444 000	180 444 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>180 444 000</b>	<b>180 444 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 349 962	-5 567 482
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 782 480	-2 782 480
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 132 442</b>	<b>-8 349 962</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>169 311 558</b>	<b>172 094 038</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 111 000	41 111 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 200 000	60 620 000
	Taxeringsvärde mark	9 952 000	9 848 000
		<b>88 152 000</b>	<b>70 468 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	88 152 000	70 468 000
		<b>88 152 000</b>	<b>70 468 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	4 089	-109
	Momsavräkning	0	3 204
	Klientmedel hos SBC	2 016 127	2 720 179
	Räntekonto hos SBC	1 054 053	0
		<b>3 074 269</b>	<b>2 723 274</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	66 488	63 493
	Kabel-TV	25 438	21 781
	Fastighetskötsel entreprenad	9 264	9 264
	Bredband	1 725	1 639
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 490	6 390
		<b>109 405</b>	<b>102 567</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	524 654	468 200
	Reservering enligt stadgar	234 100	56 454
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>758 754</b>	<b>524 654</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,850 %	33 750 000	33 750 000	2023-06-21
Nordea	3,350 %	31 387 500	32 062 500	2024-06-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>65 137 500</b>	<b>65 812 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 425 000	-32 062 500	
		<b>30 712 500</b>	<b>33 750 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 762 500 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	9 540	7 436
Värme	54 701	56 565
Sophämtning	6 064	4 855
Arvoden	1 716	16 286
Sociala avgifter	539	5 117
Ränta	48 327	4 132
Avgifter och hyror	272 283	270 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
	<b>403 170</b>	<b>374 402</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har en femårsbesiktning av föreningens fastighet genomförts. Styrelsen är även i pågående förhandling kring lånevillkoren avseende ett av föreningens lån. Förhandlingen förväntas att avslutas under inledningen av juni 2023.

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Maria Ekelund  
Ordförande

Wiktor Olov Emanuel Kinell  
Ledamot

Rebecka Pihl  
Ledamot

Simone Saul  
Ledamot

Christina Wadman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur  
Ernst & Young AB

Henrik Utgård  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Maria Kristina Ekelund (SSN-validerad)

### Styrelseordförande

Serienummer: 19770726xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2023-06-01 15:24:17 UTC



## REBECKA PIHL (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19850414xxxx

IP: 46.59.xxx.xxx

2023-06-01 15:43:14 UTC



## Wiktor Olov Emanuel Larsson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19890621xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-06-01 15:45:44 UTC



## Anneli Christina Wadman (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19650724xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2023-06-01 15:48:03 UTC



## Simone Maria Eldeling Saul (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19581216xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2023-06-01 15:50:47 UTC



## HENRIK UTGÅRD (SSN-validerad)

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-12 13:35:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: E2158-K2ZC6-K2NAH-YK570-S4413-CQUHT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Uttalande från företagsledningen ("Representation letter"),

Ernst & Young AB  
Att: Henrik Utgård  
Box 477  
651 11 KARLSTAD

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad, org nr 769631-7457, med bokslutsdatum den 31 december 2022 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för företaget tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning ska utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand ska kunna avge ett omdöme om företagets årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerad, nedanstående uppgifter:

### A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdrags-brevet för revisionen. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per balansdagen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt i årsredovisningen.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter. Vi har informerat er om eventuella ändringar i processer och kontroller som har genomförts för att hantera de effekter som Covid-19 pandemin och kriget och sanktionerna i Ukraina, Ryssland och Belarus fått/kommer att få för vår interna kontroll.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.



## **B. Oegentligheter**

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse och ledning har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att föreningens ledning eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa) som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt.

## **C Överensstämmelse med lagar och förordningar**

1. Vi har informerat er om samtliga kända faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit, vars effekter har beaktats vid upprättande av årsredovisningen.

## **D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner**

1. Vi har tillhandahållit
  - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
  - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen, inklusive de som avser Covid-19 pandemin och de som avser kriget och sanktionerna i Ukraina, Ryssland och Belarus.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, eventuella styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom, om tillämpligt, sammanfattningar från eventuella möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger). Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
4. Vi har upplyst er om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som jag känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen.
5. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÅRL.
6. Vi har informerat er om, och företaget har fullgjort, samtliga kontraktensliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.

7. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2022 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

#### **E. Tillgångar och skulder samt upplysningar**

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat upplysningar i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

#### **F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare**

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelsen eller motsvarande befattningshavare föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

#### **G. Händelser efter balansdagen**

Det har inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller tilläggsupplysningarna.

Vi bekräftar att vi lämnat er information om de möjliga effekterna av COVID-19 och händelser förknippade med kriget och sanktionerna i Ukraina, Ryssland och Belarus på vår verksamhet och att dessa är tillräckligt informerade om i årsredovisningen och i not till denna samt i förvaltningsberättelsen

Med vänlig hälsning

Maria Ekelund  
Ordförande

Rebecka Pihl  
Kassör

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## REBECKA PIHL (SSN-validerad)

Kassör

Serienummer: 19850414xxxx

IP: 192.176.xxx.xxx

2023-06-12 10:02:16 UTC



## Maria Kristina Ekelund (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 19770726xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2023-06-12 11:52:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad, org.nr 769631-7457

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och 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 trygghande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Arvika den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Henrik Utgård  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**HENRIK UTGÅRD** (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-12 13:33:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>