

Årsredovisning

Brf Farsta Slott

Org nr 769600-1218



Räkenskapsåret 2023

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Farsta Slott, med säte i VÄRMDÖ, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Farsta Slott är en kulturhistorisk byggnad som ursprungligen uppfördes tidigt 1600-tal. Sitt nuvarande utseende fick Slottet år 1894.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:63, består av 10 bostadsrättslägenheter, 655 kvm, samt 1 bostadsrättslokal på bottenplanet, 320 kvm som Värmdö kommun är ägare till. Total bostadsrättsyta 975 kvm. Total tomtareal för föreningen är 9 434 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende vägavgift, naturmark samt mediaanläggning

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 2023 är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Fastighetsskatt är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 17 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 536 000 kr och markvärde 5 464 000 kr. Värdeår är 1995.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB, som även handhar föreningens lägenhetsregister.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Patent- och Registreringsverket den 26 oktober 1994.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Inga arvoden har betalats ut.

Årsavgifter

Årsavgifterna är uppdelade i två delar, årsavgift som beräknas enligt andelstal och årsavgift för taxebundna kostnader beräknas enligt kvm bostadsyta. Den del av årsavgiften som beräknas enligt andelstal sänktes 1 januari 2023 med 4% och från 1 januari 2024 höjdes den med 20%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan med 180 000 kr/år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinaire föreningsstämma den 25 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars-Olof Rahm	Ordförande
	Magdalena Günther	
	Mats Hedlund	Avgått ur styrelsen 2024-02-06
	Marina Mattsson	
	Sören Olausson	

Suppleanter	Ann-Christine Fredén
	Maria Edlund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.(ink konstituerande möte).

Revisor

Tomas Ericson	BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor	

Valberedning

Ingvor Olausson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen följer underhållsplanen och utförde byte av brandskyddslucka. Reparation av hiss har skett. Grusning av gången i föreningens lindallé har utförts under 2023.

Föreningen har under slutet av 2023 satt om sina fastighetslån. I samband med detta bytte föreningen kreditgivare från Handelsbanken hypotek till SBAB. Även föreningens likvida medel, förutom de som finns på ett klientmedelskonto hos vår ekonomiska förvaltare Fastum, är nu placerade hos SBAB i stället för hos Handelsbanken.

Föreningen har sedan några år tillbaka delat upp årsavgifterna i två delar, årsavgift och avgift för taxebundna kostnader. Taxebundna kostnader debiteras ut efter kvm bostadsyta, efter vad de faktiskt har varit, när summan är känd. Taxebundna kostnader som har debiterats ut under 2023 är den faktiska kostnaden under 2021. Under 2024 debiteras de taxebundna kostnaderna efter vad de var 2022 och så vidare.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften exklusive taxebundna kostnader med 20% från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 13 medlemmar fördelat på 10 lägenheter och en lokal. Under året har 2 överlåtelse skett men med tillträde först efter räkenskapsårets slut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	947	943	940	914	915
Resultat efter finansiella poster	-28	79	106	-100	-689
Soliditet (%)	29,1	29,6	27,7	26,4	26,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	958	955	957	937	938
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 835	6 866	7 293	7 421	7 532
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 835	6 866	7 293	7 421	7 532
Sparande per kvm (kr/kvm)	110	223	383	345	288
Räntekänslighet (%)	7,1	7,2	7,6	7,9	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	211	206	172	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,6	98,7	99,2	100,0	100,0

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på ökade drift- och räntekostnader.

Föreningen har höjt månadsavgiften exkl. taxebundnakostnader med 20% från och med 2024-01-01.

Den höjningen beräknas täcka de ökade drift- och räntekostnaderna under 2024.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 166 280	856 544	-2 260 501	78 661	2 840 984
Disposition av föregående års resultat:		180 000	-101 339	-78 661	0
Årets resultat				-28 199	-28 199
Belopp vid årets utgång	4 166 280	1 036 544	-2 361 840	-28 199	2 812 785

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 361 840
årets förlust	-28 199
	-2 390 039

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	180 000
	-2 570 039
	-2 390 039

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	947 248	943 392
Summa rörelseintäkter		947 248	943 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-631 404	-556 512
Övriga externa kostnader	4	-104 084	-93 736
Avskrivningar		-124 062	-133 947
Summa rörelsekostnader		-859 550	-784 195
Rörelseresultat		87 698	159 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 962	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 859	-80 538
Summa finansiella poster		-115 897	-80 536
Resultat efter finansiella poster		-28 199	78 661
Årets resultat		-28 199	78 661

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	8 936 255	9 060 317
Summa materiella anläggningstillgångar		8 936 255	9 060 317
Summa anläggningstillgångar		8 936 255	9 060 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	128 696	156 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 343	24 486
Summa kortfristiga fordringar		153 039	180 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		572 359	371 540
Summa kassa och bank		572 359	371 540
Summa omsättningstillgångar		725 398	552 048
SUMMA TILLGÅNGAR		9 661 653	9 612 365

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 166 280	4 166 280
Fond för yttre underhåll		1 036 544	856 544
Summa bundet eget kapital		5 202 824	5 022 824
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 361 840	-2 260 501
Årets resultat		-28 199	78 661
Summa fritt eget kapital		-2 390 039	-2 181 840
Summa eget kapital		2 812 785	2 840 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 276 934	0
Summa långfristiga skulder		3 276 934	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 387 000	6 694 091
Leverantörsskulder		49 883	16 565
Skatteskulder		15 101	14 084
Övriga skulder		177	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	119 773	46 641
Summa kortfristiga skulder		3 571 934	6 771 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 661 653	9 612 365

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-28 199	78 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		124 062	133 947
Förändring skatteskuld/fordran		1 017	11 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		96 880	224 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 478	-6 805
Förändring av leverantörsskulder		33 318	6 252
Förändring av kortfristiga skulder		-3 233 781	6 523 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 115 061	6 747 185
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		3 276 934	-6 994 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 276 934	-6 994 091
Årets kassaflöde		161 873	-246 906
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		525 277	772 183
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		687 150	525 277

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	552 378	575 399
Årsavgifter lokal	176 177	183 518
Årsavgift taxebundna kostnader	205 177	171 852
Laddstolpar el-bilar	7 800	7 800
Avgift andrahandsupplåtelse	5 250	4 830
Övriga intäkter	460	0
Öresjusteringar	6	-7
	947 248	943 392

I årsavgiften ingår kostnader för värme, fastighetsel, vatten, abonnemang för Tv samt p.plats förutom p.plats med laddningsmöjlighet.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	62 678	137 600
Kostnader i samband med städdagar	2 199	0
Städkostnader	14 364	17 580
Systematiskt brandskyddsarbete	78 007	
Snöröjning/sandning	12 179	13 713
Serviceavtal	4 146	0
Hisservice/besiktning	11 659	10 572
Gemensamhetsanläggning	35 440	35 440
Reparationer	72 052	46 323
Hissreparationer	40 315	14 678
Planerat underhåll	10 913	4 750
Fastighetsel	171 345	141 744
Vatten och avlopp	53 405	64 088
Avfallshantering	19 053	17 320
Försäkringskostnader	33 306	26 233
Kabel-tv	7 058	6 377
Förbrukningsinventarier	0	20 096
Förbrukningsmaterial	3 285	0

631 404 **556 514**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	43 890	43 190
Hemsida	236	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	821
Revisionsarvode	13 838	13 875
Ekonomisk förvaltning	33 252	32 376
Bankkostnader	1 550	1 550
Medlems-/föreningsavgifter	4 140	0
Övriga förvaltningskostnader	988	1 924
Övriga externa tjänster	6 190	0
	104 084	93 736

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 824 337	10 824 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 824 337	10 824 337
Ingående avskrivningar	-2 393 607	-2 285 363
Årets avskrivningar	-108 244	-108 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 501 851	-2 393 607
Ingående uppskrivningar	575 000	
Mark		575 000
Markvärde	575 000	575 000
Utgående redovisat värde	8 897 486	9 005 730
Taxeringsvärden byggnader	11 536 000	11 536 000
Taxeringsvärden mark	5 464 000	5 464 000
	17 000 000	17 000 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	514 067	514 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 067	514 067
Ingående avskrivningar	-459 480	-433 777
Årets avskrivningar	-15 818	-25 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 298	-459 480
Utgående redovisat värde	38 769	54 587

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 906	2 285
Avräkningskonto förvaltare	114 790	153 737
	128 696	156 022

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	11 609	10 088
Tele2	0	1 762
Fastum	8 594	8 313
Medlemsavgift	4 140	4 140
Förutbetald ränta	0	183
	24 343	24 486

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,15	2023-12-30	0	1 157
Stadshypotek	1,16	2023-10-30	0	796 997
Stadshypotek	1,16	2023-10-30	0	2 846 484
Stadshypotek	1,16	2023-10-30	0	2 049 453
Stadshypotek	1,16	2023-10-30	0	1 000 000
SBAB	4,89	2024-10-30	3 271 000	0
SBAB	4,66	2025-11-17	3 392 934	0
			6 663 934	6 694 091
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 387 000	-6 694 091

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 116 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 3 271 000 kr

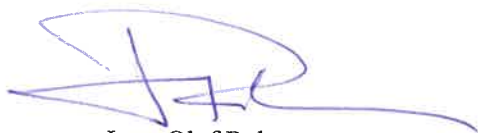
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	31 331	22 134
Snöröjning	5 427	1 615
Städ	1 238	2 966
Övriga upplupna kostnader	0	1 675
Förutbetalda avgifter och hyror	67 778	4 251
	119 774	46 641

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 155 000	10 155 000
	10 155 000	10 155 000

Gustavsberg, 7/4-24



Lars-Olof Rahm
Ordförande



Magdalena Günther



Marina Mattsson



Sören Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Farsta Slott, org.nr 769600-1218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farsta Slott för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Farsta Slott för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 10 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor