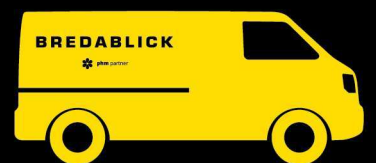


Bostadsrättsföreningen Friluftaren

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Friluftaren

Org.nr: 769619-1332

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Friluftaren, 769619-1332, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-25 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har andelar i gemensamhetsanläggningarna Malmö Draken ga:2 och Malmö Draken ga:3.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Draken ga:2 ändamål är att förvalta (köryta för in- och utfart samt sektion I:sopsug, ledningar för konsumtionsvatten (inklusive brandposter), spillvatten (inklusive pumpstation samt yt- och dagvatten, utebelysning, tomrör, miljöhus, parkeringsplatser, gångbanor, planteringar samt ytor för lek och utevistelse mm sektion II:körvägar).

Gemensamhetsanläggningen Malmö Draken ga:3 ändamål är att förvalta sektion I:sopsug, ledningar för konsumtionsvatten (inklusive brandposter), spillvatten (inklusive pumpstation samt yt- och dagvatten, utebelysning, tomrör, miljöhus, parkeringsplatser, gångbanor, planteringar samt ytor för lek och utevistelse mm sektion II:körvägar.

Styrelse

Ordförande	Annika Olsson	2027
Ledamot	Lars Collin	2027
Ledamot	Martin Schwarz	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Extern revisor	Afrodita Cristea
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Schwarz.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Draken 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Carl Flormansgatan 2.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
4 st	13 st	6 st

Total tomtarea:	1410	kvm
Total bostadsarea:	1606	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1606	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Samfällighetsföreningen Draken
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal entrémattor	HR Björkmans entrémattor
Vinterrenhållning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 604 kr (48 111 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (43 176 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan upprättades under 2023 av Sustend och sträcker sig över 50 år. Underhållsplanen reviderades 2025.

Enligt av styrelsen avsätts det 280 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, utfördes under hösten med godkänt resultat. Nästa OVK skall genomföras i december 2028.

I december amorterades ett belopp på 1.000.000 kr som tidigare varit placerat på Collector Bank till att minska ett lån på SBAB.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-04-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår bredband, kabel-tv, värme samt vatten.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 646	1 499	1 358	1 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	-355	-357	-418	-137
Förändring av underhållsfond	280	57	363	91
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-239	-18	-385	168
Sparande kr/kvm	25	51	12	167
Soliditet, %	51	50	50	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	970	886	770	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	95	91	71
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	970	886	770	700
Driftkostnad kr/kvm	379	458	419	442
Energikostnad kr/kvm	157	182	199	183
Ränta kr/kvm	521	299	283	233
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	174	62	240	62
Skuldsättning kr/kvm	16 225	16 879	16 910	16 941
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	16 225	16 879	16 910	16 941
Räntekänslighet (%)	17	19	22	24
Snittränta, (%)	3.21	1.77	1.67	1.32

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtagande har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-04-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtagande. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 432 000	880 111	- 2 434 101	- 356 602
Disposition enligt föreningsstämma			-356 602	356 602
Avsättning till underhållsfond		280 000	-280 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 355 115
Vid årets slut	29 432 000	1 160 111	- 3 070 703	- 355 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 790 703
Årets resultat före fondändring	- 355 115
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 280 000
Summa över/underskott	- 3 425 818

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 425 818
Totalt	- 3 425 818

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 639 779

1 500 945

Övriga rörelseintäkter

3

6 164

-2 282

Summa rörelseintäkter

1 645 943

1 498 663

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-622 836

-826 412

Övriga kostnader

5

-114 327

-104 188

Personalkostnader

6

-72 631

-80 103

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-395 730

-395 730

Summa rörelsekostnader

-1 205 524

-1 406 433

RÖRELSERESULTAT

440 419

92 230

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

41 820

31 644

Räntekostnader och liknande resultatposter

-837 354

-480 476

Summa finansiella poster

-795 534

-448 832

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-355 115

-356 602

RESULTAT FÖRE SKATT

-355 115

-356 602

ÅRETS RESULTAT

-355 115

-356 602



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	52 824 704	53 220 434
Summa materiella anläggningstillgångar		52 824 704	53 220 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 824 704	53 220 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 906	21 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 511	47 474
Summa kortfristiga fordringar		75 417	69 128
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	1 071 990
Summa kortfristiga placeringar		0	1 071 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	617 173	615 460
Summa kassa och bank		617 173	615 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		692 590	1 756 578
SUMMA TILLGÅNGAR		53 517 294	54 977 012



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 432 000	29 432 000
Underhållsfond		1 160 111	880 111
Summa bundet eget kapital		30 592 111	30 312 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 070 703	-2 434 101
Årets resultat		-355 115	-356 602
Summa fritt eget kapital		-3 425 818	-2 790 703
SUMMA EGET KAPITAL		27 166 293	27 521 408
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	8 470 125	6 776 875
Summa långfristiga skulder		8 470 125	6 776 875
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 470 125	6 776 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	17 587 375	20 330 625
Leverantörsskulder		32 980	57 074
Övriga skulder		187	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	260 334	291 030
Summa kortfristiga skulder		17 880 876	20 678 729
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 880 876	20 678 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 517 294	54 977 012



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	440 419	92 230
Avskrivningar	395 730	395 730
Summa	836 149	487 960
Erhållen ränta	41 820	31 644
Erlagd ränta	-837 354	-480 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 615	39 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-6 289	-17 696
Förändring av rörelseskulder	-54 602	91 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 276	112 985
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		
Amortering av låneskulder	-1 050 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 050 000	-50 000
Årets kassaflöde	-1 070 276	62 985
Likvida medel vid årets början	1 687 449	1 623 780
Likvida medel vid årets slut	617 173	1 687 449



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	133 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 558 152	1 422 132
Hyror p-platser/garage	81 627	78 813
Totalt årsavgifter och hyror	1 639 779	1 500 945

I årsavgiften ingår bredband, kabel-tv, värme samt vatten.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	4 373	2 746
Övriga intäkter	1 791	-5 028
Totalt övriga rörelseintäkter	6 164	-2 282



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	65 995	76 039
Uppvärmning	104 187	98 251
Vatten och avlopp	82 461	118 525
Avfallshantering	13 588	38 520
Teknisk förvaltning	111 335	98 800
Serviceavtal	37 195	26 953
Besiktningsskostnader	22 807	12 217
Snöröjning	34 831	45 484
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	5 925
Bredband	61 006	62 842
Kabel-TV	20 252	28 060
Försäkringar	28 107	24 650
Samfälligheter	24 486	36 365
Förbrukningsmaterial	1 983	62 496
	608 233	735 125

Reparationer

Hiss	5 168	1 840
Markytor	0	1 429
Vattenskador	499	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 313	11 994
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 025	0
VA & sanitet, installationer	1 918	10 998
Värme, installationer	0	16 850
Ventilation, installationer	2 681	5 000
	14 604	48 111

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	29 426
Hiss	0	13 750
	0	43 176

Totalt fastighetskostnader

622 836	826 412
----------------	----------------

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 730	4 730
Förvaltningskostnader	75 979	70 778
Revision	23 800	19 022
Tele och post	2 298	1 473
Bankkostnader	1 407	1 347
IT-tjänster	3 431	2 208
Övriga externa tjänster	1 975	0
Övriga externa kostnader	707	4 631
Totalt övriga kostnader	114 327	104 188

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 301	62 099
Sociala kostnader	12 330	18 004
Totalt personalkostnader	72 631	80 103

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2025

395 730

2024

395 730

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

395 730

395 730

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

52 623 746

52 623 746

Mark

4 180 255

4 180 255

Utgående anskaffningsvärden

56 804 001

56 804 001

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 583 567

- 3 187 837

Årets avskrivning på byggnader

- 395 730

- 395 730

Utgående avskrivningar

-3 979 297

-3 583 567

Utgående redovisat värde

52 824 704

53 220 434

Varav

Byggnader

48 644 449

49 040 179

Mark

4 180 255

4 180 255

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

26 000 000

24 600 000

Taxeringsvärde mark

4 016 000

4 417 000

30 016 000

29 017 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

30 016 000

29 017 000

30 016 000

29 017 000

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

36 000 000

36 000 000

Summa

36 000 000

36 000 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

53 511

47 474

Summa

53 511

47 474

Not 11. Kortfristiga placeringar i värdepapper

Namn eller beskrivning

Bokfört värde

Bokfört värde

2025-12-31

2024-12-31

Placeringskonto Collector

0

1 071 990

Utgående redovisat värde:

0

1 071 990

Not 12. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

617 174

615 460

Summa

617 174

615 460



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 587 375	20 343 125
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 470 125	6 764 375
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	26 057 500	27 107 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB*	2028-11-22	2,76 %	8 470 125	9 487 625
SBAB*	2026-12-11	2,52 %	10 823 000	10 843 000
SBAB	2026-11-12	3,67 %	6 764 375	6 776 875
Summa skulder till kreditinstitut			26 057 500	27 107 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 587 375	-20 330 625
			8 470 125	6 776 875

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	77 665
Upplupna räntekostnader	30	27 293
Förutbetalda intäkter	138 637	141 811
Upplupna revisionsarvoden	21 800	18 750
Upplupna kostnader	22 592	25 510
Summa	260 334	291 030



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Annika Olsson
Ordförande

Lars Collin
Ledamot

Martin Schwarz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Friluftaren, org.nr. 769619-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Friluftaren för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Friluftaren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

