



## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Friden i Mölltorp



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Friden med säte i Mölltorp org.nr. 716449-4168 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlsborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlsborg Mölltorp 2:62	1989-10-06	1990

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1894
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1894</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 6 st 3 rok, 8 st 4 rok.

I föreningen finns även 30 st parkeringsplatser varav 6 är besöksparkeringar.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Söderström Kvick	Ordförande
Thomas Persson	Ledamot
Alfred Breding	Ledamot
Veronika Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Söderström Kvick och Alfred Breding av ordinarie ledamöter samt suppleanten Veronika Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Andreas Söderström Kvick, Alfred Breeding, Thomas Persson och Veronika Karlsson, 2 i förening.

Revisorer har varit Magnus Emilsson, BoRevision, med Susanne Andersson, BoRevision, som suppleant.

Valberedning har varit: Lars-Erik Olsson (sammankallande), samt Johan Fagerström, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29. På stämman deltog 20 medlemmar, varav 17 röstberättigade.

Extra stämma hölls 2022-11-24 då ny ordförande och ny styrelseledamot valdes pga avflyttning. På extrastämman deltog 15 medlemmar (3 genom fullmakt), varav 14 röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

### Under 2022 har föreningen genomfört följande underhåll:

Byte av 4 st frånluftvärmepumpar

Föreningen har även utfört omfattande gallring av träd i skogsdungen.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Målning hus nr 10

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte frånluftvärmepumpar
2023	Målning utav hus 8

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	403	321	42	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 572	3 732	3 945	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	48	44	40	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	341	419	521	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	753	691	691	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	788	723	711	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 491	1 370	1 347	1 356	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	241	-33	-181	529	0
Soliditet, %	22	20	19	20	0

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 271 000	0	0	1 271 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	455 312	455 312
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 271 000</b>	<b>0</b>	<b>455 312</b>	<b>1 726 312</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	529 209	-32 609	-455 312	41 288
Årets resultat, kr	-32 609	32 609	241 071	241 071
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>496 600</b>	<b>0</b>	<b>-214 241</b>	<b>282 359</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 767 600</b>	<b>0</b>	<b>241 071</b>	<b>2 008 671</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 719 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 688 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	496 600
Årets resultat, kr	241 071
Reservation till underhållsfond, kr	-719 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 688
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>282 359</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>282 359</b>

## Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	241 071 kr
Avsättning till underhållsfond	-719 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>263 688 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-455 312 kr

**Resultat efter fondförändring** **-214 241 kr**

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 491 455	1 370 006
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 491 455</b>	<b>1 370 006</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-645 876	-794 390
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 938	-123 372
Personalkostnader	Not 5	-50 576	-47 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-259 552	-260 498
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 089 941</b>	<b>-1 225 517</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>401 514</b>	<b>144 489</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		10	0
Räntekostnader		-160 452	-177 098
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-160 442</b>	<b>-177 098</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>241 071</b>	<b>-32 609</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>241 071</b>	<b>-32 609</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 209 110	8 468 662
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 209 110</u>	<u>8 468 662</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>8 209 110</b></u>	<u><b>8 468 662</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-4 271	4 381
Övriga fordringar	Not 8	9 368	9 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	483	476
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 580</u>	<u>14 215</u>
Kassa och bank	Not 10	768 756	546 865
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>768 756</u>	<u>546 865</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>774 336</b></u>	<u><b>561 080</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>8 983 446</b></u>	<u><b>9 029 742</b></u>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 271 000	1 271 000
Fond för yttre underhåll	455 312	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 726 312</b>	<b>1 271 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	41 288	529 209
Årets resultat	241 071	-32 609
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>282 359</b>	<b>496 600</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 008 671</b>	<b>1 767 600</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 109 897	5 907 005
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 109 897</b>	<b>5 907 005</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 655 271	1 160 539
Leverantörsskulder	23 800	32 345
Skatteskulder	5 205	7 056
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 7 397	12 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 173 206	142 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 864 879</b>	<b>1 355 137</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>6 974 776</b>	<b>7 262 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 983 446</b>	<b>9 029 742</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	401 514	144 489
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	259 552	260 498
	<u>661 065</u>	<u>404 987</u>
Erhållen ränta	10	0
Erlagd ränta	-160 452	-177 098
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>500 623</u>	<u>227 889</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 635	-6 951
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 010	45 695
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>524 268</u>	<u>266 633</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-302 376	-404 885
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-302 376</u>	<u>-404 885</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>221 892</b>	<b>-138 252</b>
Likvida medel vid årets början	546 865	685 117
Likvida medel vid årets slut	<u>768 756</u>	<u>546 865</u>
	<b>221 892</b>	<b>-138 252</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	64 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	886 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 426 092	1 308 336
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	37 440	0
Övriga intäkter i verksamheten	23 880	58 320
Intäkt andrahandsupplåtelse	674	0
Övriga intäkter och ersättningar	3 369	3 350
	<b>1 491 455</b>	<b>1 370 006</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-18 414	-97 012
Sotning	0	-19 200
El	-24 012	-18 845
Vatten	-66 741	-65 234
Renhållning	-33 686	-31 286
TV, bredband, iptelefoni	-33 120	-39 979
Serviceavtal	-325	-310
Förvaltningskostnader	-100 865	-24 680
Försäkringar	-29 529	-28 365
Fastighetsskatt	-62 370	-62 370
Periodiskt underhåll	-263 688	-379 409
Övriga driftskostnader	-13 126	-27 700
	<b>-645 876</b>	<b>-794 390</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 200	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-46 080	-51 482
Föreningsverksamhet	-2 485	-620
Kontorsutrustning och -material	-4 720	-8 558
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 099	-360
Konsulter	-51 625	0
Förbrukningsinventarier	-2 088	-19 552
Stämma och styrelse	-9 641	-12 800
	<b>-133 938</b>	<b>-123 372</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-22 245	-16 000
Övriga arvoden	-19 300	-23 800
Sociala avgifter	-9 031	-7 457
	<b>-50 576</b>	<b>-47 257</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-259 552	-260 498
	<b>-259 552</b>	<b>-260 498</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 024 879	17 024 879			
Ingående anskaffningsvärde mark	163 000	163 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 187 879</b>	<b>17 187 879</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 719 217	-4 458 719			
Årets avskrivningar byggnader	-259 552	-260 498			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 978 769</b>	<b>-4 719 217</b>			
Nedskrivning byggnader	-4 000 000	-4 000 000			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 209 110</b>	<b>8 468 662</b>			
Redovisade värden byggnader	8 046 110	8 305 662			
Redovisade värden mark	163 000	163 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Karlsborg Mölltorp 2:62				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1990	6 084 000	2 232 000	8 316 000	8 316 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		<b>6 084 000</b>	<b>2 232 000</b>	<b>8 316 000</b>	<b>8 316 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				16 608 000	16 608 000
varav i eget förvar				-4 865 000	-4 865 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>11 743 000</b>	<b>11 743 000</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	9 368	9 358			
	<b>9 368</b>	<b>9 358</b>			
<b>Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483	476			
	<b>483</b>	<b>476</b>			
<b>Not 10 KASSA OCH BANK</b>					
Handelsbanken	768 756	546 865			
	<b>768 756</b>	<b>546 865</b>			

2022-12-31

2021-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	2,15%	2023-03-31	2 813 000	29 000
Danske Bank	5,04%	2023-10-31	720 163	0
Stadshypotek	2,08%	2026-12-01	672 000	92 000
Stadshypotek	2,17%	2026-12-30	2 560 005	30 108
			<b>6 765 168</b>	<b>151 108</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>3 109 897</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				122 108
Lån som ska konverteras inom ett år				3 533 163
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>3 655 271</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				604 432
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 009 628
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 080	0
Arbetsgivaravgifter	368	0
Övriga kortfristiga skulder	5 949	12 374
	<b>7 397</b>	<b>12 374</b>

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	11 818	5 305
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 600	108 189
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 788	29 329
	<b>173 206</b>	<b>142 823</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Söderström Kvick

.....  
Alfred Breiding

.....  
Thomas Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Friden , org.nr. 716449-4168

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Friden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 Brf Friden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlsborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Friden i Mölltorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS SÖDERSTRÖM KVICK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:00:57



**THOMAS PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:15:51



**ALFRED BREDING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:56:39



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:10:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Friden i Mölltorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:11:47





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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