

Brf Friluftaren

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Friluftaren
769619-1332
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Friluftaren, 769619-1332, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Draken. Gemensamhetsanläggningen Malmö Draken 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).

Föreningen har 2 delar i gemensamhetsanläggning Draken. Gemensamhetsanläggningen Draken ga1 ändamål är att förvalta (enligt Lantmäteriet).

Föreningen har andel i gemensamhetsanläggning Malmö Draken ga:2 och ga:3. Gemensamhetsanläggningen Malmö Drakens ga:2 ändamål är att förvalta enligt Lantmäteriet köryta för in-och utfart. I gemensamhetsanläggningen Malmö Draken ga:3 ändamål är att förvalta enligt Lantmäteriet 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Annika Olsson	Ordförande	2025
Lars Collin	Ledamot	2025
Kristina Torgnydotter Vidner	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Claudia Ladic Hadzisakovic	Suppleant	2024
Felicia Trelid	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Faktor AB, Johan Gabrielsson	Auktoriserad revisor
------------------------------	----------------------

Valberedning

Lis Nylin Haglund	2024
Medine Kolgjini	2024

Firmateckning

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



Lars Collin och Annika Olsson.



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 och med bostadsrätt och 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	1 410 kvm
Total bostadsarea:	1 606 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

SBC

Samfällighetsföreningen Draken

Telia Sverige

Telia Sverige

E.ON

E.ON

Kone

Hr Björkmans Entremattor

Envac

SBC

Teknisk förvaltning

Avfall och vatten

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Serviceavtal mattor

Serviceavtal avfallstank

Serviceavtal ventilation

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 42 547 kr och planerat underhåll för 21 538 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-01-01 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 385 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 240 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Händelser under året

Under året har projektet underhållsplan från Sustend påbörjats. Underhållsplanens syfte är att få kontroll över framtida underhåll och renoveringar.

Problemen med skador i badrumsgolv har fortsatt. I januari-februari 2024 är badrum fortfarande under reparation. Reparationerna åtgärdas som garantiärende.

Avloppsspolning utfördes av Spolpågarna i mars.

Under hösten påbörjades ett projekt för uppgradering av porttelefon och passagesystem inkl. byte av nyckeltaggar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 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 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår värme samt vatten.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 358	1 591	1 217	1 199
Resultat efter finansiella poster	-418	-137	-237	-314
Förändring av underhållsfond	363	91	75	100
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-385	168	81	59
Sparande, kr / kvm	12	167	113	99
Soliditet (%)	50	51	51	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	770	700	700	700
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	91	71	92	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	770	700	700	700
Driftskostnad, kr / kvm	419	442	336	297
Energikostnad, kr / kvm	199	183	1 387	114
Ränta, kr / kvm	283	223	190	252
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	240	62	62	62
Lån, kr / kvm	16 910	16 941	16 972	17 003
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	16 910	16 941	16 972	17 003
Räntekänslighet (%)	22	24	24	25
Snittränta (%)	1,67	1,32	1,12	1,48

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 lån 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 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	29 432 000	459 825	-1 458 595	-137 393
Disposition enligt föreningsstämma			-137 393	137 393
Avsättning till underhållsfond		385 000	-385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-21 538	21 538	
Årets resultat				-417 827
Vid årets slut	29 432 000	823 287	-1 959 450	-417 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 595 988
Årets resultat före fondförändring	-417 827
Årets avsättning till underhållsfond	-385 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 538
Summa över/underskott	-2 377 277

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 377 277
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 319 018	1 205 807
Övriga rörelseintäkter	3	38 935	385 382
Summa rörelseintäkter		1 357 953	1 591 189
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-736 868	-755 692
Övriga kostnader	7	-132 561	-157 540
Personalkostnader	8	-70 708	-61 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-395 667	-395 667
Summa rörelsekostnader		-1 335 804	-1 370 325
Rörelseresultat		22 149	220 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 040	343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 016	-358 600
Summa finansiella poster		-439 976	-358 257
Resultat efter finansiella poster		-417 827	-137 393
Årets resultat		-417 827	-137 393

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	53 616 164	54 011 831
Summa materiella anläggningstillgångar		53 616 164	54 011 831
Summa anläggningstillgångar		53 616 164	54 011 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 400	73 125
Övriga fordringar		21 220	4 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 812	28 405
Summa kortfristiga fordringar		51 432	105 942
Kassa och bank	12	1 623 780	1 718 983
Summa omsättningstillgångar		1 675 212	1 824 925
SUMMA TILLGÅNGAR		55 291 376	55 836 756

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 432 000	29 432 000
Underhållsfond		823 287	459 825
Summa bundet eget kapital		30 255 287	29 891 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 959 450	-1 458 595
Årets resultat		-417 827	-137 393
Summa fritt eget kapital		-2 377 277	-1 595 988
Summa eget kapital		27 878 010	28 295 837
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 776 875	27 157 500
Summa långfristiga skulder		6 776 875	27 157 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	20 380 625	50 000
Leverantörsskulder		41 135	135 899
Övriga skulder		-	1 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	214 731	196 003
Summa kortfristiga skulder		20 636 491	383 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 291 376	55 836 756

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 149	220 864
Avskrivningar	395 667	395 667
	417 816	616 531
Erhållen ränta	14 040	343
Erlagd ränta	-454 016	-358 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-22 160	258 274
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	54 510	-73 472
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-77 553	110 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 203	295 469
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	6 805 000
Amortering av låneskulder	-50 000	-6 855 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	-95 203	245 469
Likvida medel vid årets början	1 718 983	1 473 514
Likvida medel vid årets slut	1 623 780	1 718 983

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	133 år
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 236 696	1 124 220
Hyror p-platser/garage	82 322	81 587
Summa	1 319 018	1 205 807

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	3 834	2 398
Övriga intäkter*	35 101	368 059
Försäkringsersättningar	-	14 925
Summa	38 935	385 382

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 16 563 kr i form av elstöd.

* 2022: Föreningen har erhållit skadeståndsansättning pga. felbyggnation.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	8 173
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 000	15 781
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 120	-
El, installationer	-	6 404
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 513	-
Hiss	1 601	-
Övriga installationer	-	1 638
Huskropp	-	3 980
Markytor	2 398	-
Övrigt	13 915	1 021
Summa	42 547	36 997

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 375
VA & sanitet, installationer	21 538	-
Summa	21 538	9 375

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	103 315	99 621
Besiktningkostnader	11 079	67 359
Snöröjning	36 210	34 225
Serviceavtal	21 426	20 674
Förbrukningsmaterial	4 463	24 365
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	262
El	112 685	106 434
Uppvärmning	95 840	79 101
Vatten och avlopp	110 395	109 149
Avfallshantering	23 059	23 247
Försäkringar	22 742	21 468
Samfälligheter	40 522	32 415
Kabel-TV	28 208	28 137
Bredband	62 840	62 863
Summa	672 784	709 320

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	396	193
Tele och post	1 553	1 869
Förvaltningskostnader	68 676	63 354
Revision	12 713	9 125
Jurist- och advokatkostnader	-	52 710
Bankkostnader	3 145	3 894
IT-tjänster	4 348	3 860
Övriga externa tjänster	37 000	17 875
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 730	4 660
Summa	132 561	157 540

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	56 701	49 301
Summa	56 701	49 301
Sociala avgifter	14 007	12 125
Summa	70 708	61 426

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	395 667	395 667
Summa	395 667	395 667

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	52 623 746	52 623 746
-Mark	4 180 255	4 180 255
	56 804 001	56 804 001
Utgående anskaffningsvärden	56 804 001	56 804 001
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 792 170	-2 396 503
	-2 792 170	-2 396 503
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-395 667	-395 667
	-395 667	-395 667
Utgående avskrivningar	-3 187 837	-2 792 170
Redovisat värde	53 616 164	54 011 831
Varav		
Byggnader	49 435 909	49 831 576
Mark	4 180 255	4 180 255
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 017 000	29 017 000
Totalt taxeringsvärde	29 017 000	29 017 000
Varav byggnader	24 600 000	24 600 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	27 812	28 405
Summa	27 812	28 405

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 623 780	784 769
Transaktionskonto Swedbank	-	934 214
Summa	1 623 780	1 718 983

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 380 625	50 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 776 875	20 405 625
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	27 157 500	20 455 625

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	27 157 500	27 207 500
Summa	27 157 500	27 207 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,04 %	2024-12-06	9 522 625	-	17 500	9 505 125
SBAB	0,97 %	2024-12-11	10 883 000	-	20 000	10 863 000
SBAB	3,67 %	2026-11-12	6 801 875	-	12 500	6 789 375
Summa			27 207 500	-	50 000	27 157 500

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	63 476
Förutbetalda intäkter	114 287	94 672
Upplupna revisionsarvoden	10 900	8 500
Upplupna driftskostnader	20 548	29 355
Summa	214 731	196 003

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Annika Olsson
Styrelseordförande

Lars Collin

Kristina Torgnysdotter Vidner

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

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor



Brf Friluftaren - Årsredovisning 2023

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 09 2024 10:04AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

663BC2D9B122E

MAJ 09 2024 10:04AM



Maj 08 2024 08:26PM	Elin Nordström skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 08:27PM	Mari Annika Christina Olsson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 08:30PM	 Mari Annika Christina Olsson signerade dokumentet
Maj 09 2024 08:49AM	Lars Collin granskade dokumentet:
Maj 09 2024 08:50AM	 Lars Collin signerade dokumentet
Maj 08 2024 09:02PM	Kristina Vidner granskade dokumentet:
Maj 08 2024 09:03PM	 KRISTINA VIDNER signerade dokumentet
Maj 09 2024 09:55AM	Johan Gabrielsson granskade dokumentet:
Maj 09 2024 10:04AM	 Matts Johan Gabrielsson signerade dokumentet
Maj 09 2024 10:04AM	Dokumentet har signerats





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 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 revisionsmed 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.

 **FAKTOR**

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 Friluftaren för räkenskapsåret 2023 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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.

Ystad, den dag som framgår av min digitala signatur

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-05-09 08:03:28 UTC+00:00

Matts Johan Gabrielsson



SE BankID - 3494d760-2231-4d17-b663-bc7b50c1fb91



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. 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 bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för 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 auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

