

Årsredovisning för

Brf Fröet 2 i Solna

716402-8693

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-15
Resultaträkning	16
Balansräkning	17-18
Kassaflödesanalys	19
	19
Noter	20-21
Noter till resultaträkning	22-23
Noter till balansräkning	24-25
Övriga noter	25
Underskrifter	26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som enligt sina stadgar har till ändamål att i föreningens hus, och till medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. Syftet med bostadsrätt är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt.

Allmänt om verksamheten

Styrelsens huvudsakliga ansvarsområden omfattar bland annat att planera och genomföra underhåll och förvaltning av fastigheten, samt föreningens drift. Genom årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande drift och årligt underhåll, räntor till kreditinstitut och lån samt spara för framtida underhåll. Styrelsen utarbetar årligen en budget som utgör grunden för dessa beräkningar. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2050. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas efter föreningens underhållsplan. Eventuella kommande underhållsbehov kan kräva nya lån. Föreningen följer självkostnadsprincipen och resultatet kan variera från år till år beroende på olika åtgärder.

För att lyckas med dessa uppgifter krävs att styrelsen arbetar strukturerat och målinriktat, med medlemmarnas bästa i åtanke. Det innebär att styrelsen måste ha god kunskap om ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, samt lagar och regler som styr bostadsrättsföreningar. En effektiv styrelse bidrar till en stabil och trivsamt boendemiljö, vilket gynnar alla medlemmar i föreningen.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 30 januari 1987. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2003.

Reviderade stadgar, som fastställdes av föreningsstämman 2024, registrerades den 7 juli 2024 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Styrelsen

Magnus Lindberg	Ledamot, ordförande
Eva Öhlin Lillienau	Ledamot, vice ordförande
Linn Ahlblom	Ledamot, sekreterare
Ibrahim Salloum	Ledamot, kassör
Sam Askari	Ledamot
Gabriella Vuorelinna	Ledamot
Pehr Andersson	Ledamot
Lena Olofsson	Suppleant
Pia Kron	Suppleant
Anneli Nuanes	Suppleant

Föreningen har tecknats av styrelsen eller genom två i förening av ordförande och vice ordförande.

Styrelsen har genomfört tolv (12) protokollförda möten fr.o.m. 2024-01-01 t.o.m. 2024-12-31.

Revisorer

Börje Krafft	Ordinarie, Extern, Auktoriserad revisor, Add & Subtract
--------------	---

Valberedning

Bertil Hansson	Sammanställande
Gabriele Bergnor	
Mia Simm	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 april 2024.

Föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckning

Föreningens fastigheter byggdes åren 1983-1985 i Solna Stad. Föreningen förvärvade 2003 fastigheterna Fröet 2, Fröet 3, Fröet 7 och Fröet 8 i Solna Stad (Carl Malmstens väg 2, 4, 6, 8, 10, 12 och 14).

Under verksamhetsåret 2004 reglerades samtliga fastigheter in under en fastighet, Fröet 3.

Servitut och gemensamhetsanläggning

Fastigheten Fröet 3 är belastad av nedanstående rättigheter:

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
Vägar för gångtrafik	Last Förman	Avtalsservitut Solna Bergshamra 3:1
Tunnel	Last Förman Beskrivning:	Officialservitut Solna Bergshamra 3:1 Rätt att behålla och underhålla tunnel för ledning
Utfart	Last Förman Beskrivning:	Officialservitut Fröet 9 Rätt att använda befintlig väg (CMv) för utfart
Vattenledning	Last Förman Beskrivning:	Officialservitut Fröet 9 Rätt att inom området behålla, underhålla och förnya befintliga ledningar för värme (fjärrvärme) och varmvatten (tappvarmvatten)
Vatten och avlopp	Last Förman	Ledningsrätt Ledningshavare: Solna Vatten AB
Undercentral	Last Förman Beskrivning:	Gemensamhetsanläggning Fröet 9 Belägen i källaren CMv 14

Byggnader och tomtyta

Föreningens fastighet består utav sex bostadshus i 6 - 7 våningar samt ett låghus med lokal (förskola). Vissa hus har souterrängplan/källare. Trapphus med hiss finns i varje bostadshus.

Till föreningen hör tomtyta på cirka 17 664 m², som inkluderar Carl Malmstens väg med till-hörande 153 parkeringsplatser. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 354 m², varav 14 766 m² utgör boyta och 588 m² utgör lokalyta. Tabellen nedan redovisar fördelningen av ytorna.

Fastighet	Adress	Boarea (m ²)	Lokalarea (m ²)	Tomtarea (m ²)
Fröet 3	Carl Malmstens Väg 2-14	14 766	588	8 502
	Tomtmark, gata, p-platser			9 162
	Summa	14 766	588	17 664

Uppvärmningen sker via fjärrvärme som levereras av Norrenergi.

Föreningens fastigheter har energideklarerats enligt de nya reglerna för byggnaders energiprestanda. Samtliga fastigheter uppnådde energiklass "D". Energideklarationen är giltig till 2029-02-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring ingår en styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 181 lägenheter med bostadsrätt och sju (7) lägenheter med hyresrätt samt två (2) lokaler med hyresrätt.

En lägenhet, 1 rum och pentry, uthyrs som gästlägenhet till föreningens boende. En lokal

(52 m²) uthyrs som samlingslokal, även den till föreningens boende.

Lägenheterna fördelas enligt nedanstående tabell:

Lägenhet	Antal	Storlek (m ²)	Notering
1 rum och pentry	2	26	1 st. används som gästlägenhet
2 rum och kök	2	53	
2 rum och kök	34	64	*
2 rum och kök	37	70	
3 rum och kök	1	80	
3 rum och kök	39	81	
3 rum och kök	35	84	*
4 rum och kök	39	96	
Summa	188		

* 1 st. 2 rok och 1 st. 3 rok används som en lägenhet om 148 m²

De lägenheter föreningen upplåter med hyresrätt fördelas enligt nedan:

Hyresrätter	Antal	Storlek (m ²)	Notering
2 rum och kök	2	64	
3 rum och kök	3	84	
4 rum och kök	2	96	
Summa:	7		

Fördelning i boendeyta (m²) mellan bostadsrätter och hyresrätter:

Bostadsrätter	14 195
Hyresrätter	571
Summa boendeyta:	14 766

De lokaler föreningen upplåter med hyresrätt fördelas enligt nedan:

Verksamhet	Adress	Yta (m ²)
Restaurang	Carl Malmstens väg 6	48
Förskola	Carl Malmstens väg 10	540
Summa yta:		588

Medlemmar

Antalet medlemmar per 2024-01-01 var 258 och per 2024-12-31 270.

Av föreningens 181 bostadsrättslägenheter har under året tolv (12) lägenheter överlåtits och föreningen har upplåtit tre (3) lägenheter. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Kommunikation

Styrelsen har löpande informerat de boende via:

- Informationsblad publicerade på elektronisk anslagstavla i entréerna
- Extra informationsblad i boendes brevlåda vid extraordinära behov
- Föreningens hemsida www.froet2.se
- SMS- och prenumerationstjänst
- Husmöten

För kontakt med styrelsen har de boende haft tillgång till:

- Mejladress (info@froet2.se)
- Telefon 073 714 85 05
- Brevlåda vid föreningens kontor Carl Malmstens väg 14 n.b.

Husmöten har anordnats i samlingslokalen för två hus i taget av våra husvärdar. Under dessa möten har medlemmarna haft möjlighet att ställa frågor till styrelsen, få information från valberedningen, samt av husvärdarna lära sig mer om trivseln i husen samt vad det innebär att bo i bostadsrätt.

En husvärd finns utsedd i varje hus och varje husvärd har en trivselbudget.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel & SBA* rondering

Avlopp och spolning

Hisskötsel

Bredbands-TV och internet

Passér- och bokningssystem

Trädgårdsskötsel

Städning

Snöröjning

Parkeringsbevakning

Serviceavtal för tvättmaskiner

Serviceavtal för värmetrygg

* SBA: systematiskt brandskyddsarbete

Leverantör

Fastighetsägarna Stockholm AB

Cura Center AB

RM Spol

Motum

Ownit

House of the Wise

Hortum

KEAB Gruppen AB

Hortum

Nordic Level Group

Electrolux

Norrenergi

Underhåll, reparationer och förbättringsarbeten

Under 2024 genomfördes följande planerade underhåll, reparationer och förbättringsarbeten:

Passersystem:

- Utbyte av samtliga porttelefoner med anledning av förändringar i mobilnäten.
- Migrering av passersystemet till molnet samt uppgradering till nyare version
- Byte av taggstandard till krypterade s.k. MIFARE-taggar
- Ombyggnation av samtliga entréskärmar till nyare modell

Hissar:

- Löpande kontroll och service av alla hissar

Avloppsstammar:

- Stamspolning av fastigheternas avloppsstammar.
- Besiktning och rensning av avloppsstammarnas status (genom filmning).

El och belysning:

- Utbyte av samtliga äldre lysrör (ca 300 st) enligt nya krav från EU direktiv.

Fönster:

- Besiktning av oberoende besiktningsman.
- Kittning av samtliga fönster hos hyresgäster och hos förskolan
- Påbörjad upphandling av leverantör för medlemmars kittning

Trädgård:

- Reparation av fuktskador vid husens källargrunder i norr- och österläge
- Upphandling och planering av vårplantering runt alla hus 2025

Samlingslokalen:

- Inköp av väggmonterad TV med kablage för koppling mot t ex laptop

Gamla Solariet, CMv2:

- Renovering av ytskikt

Laddplatser för elbil:

- 20 st platser driftsattes i augusti 2024

Ventilation

- Byte av trasig ventilationsaggregator i CMv8
- Årlig kontroll och byte av ventilationsfilter för restaurangen, förskolan och torkskåp inom föreningen

VVS

- Byte av trasig värmeväxlare i undercentralen, CMv14

Skyddsrum:

- Utbyte av belysningsarmatur i skyddsrum inklusive fästen

Mark och Fastighet:

- Montering av nya farthinder med tillhörande skyltar.
- Utökning av antalet besöksparkeringar med två parkeringsplatser i samband med laddplatsprojektet
- Byte av trasig gungor, förskola samt lekplats

Planerat underhåll, reparationer och förbättringsarbeten under 2025

VVS:

- Ny DUC i undercentralen, CMv14 (Q1 2025)

Parkering och Mark

- Asfaltsarbeten på flera platser inom föreningen
- Förbättringsarbeten markeringslinjer, parkeringsplatser

Summering av underhåll, reparationer och förbättringsarbeten genom åren

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbesiktning	2024	Besiktning genomförd av oberoende part
Stamspolning av samtliga avloppsstammar	2024	Inklusive filmning av stammarna
Byte av samtliga porttelefoner	2024	Med anledning av förändringar i mobilnäten
OVK	2023	Inklusive efterföljande åtgärder. Godkänd för samtliga lägenheter och lokaler.
Nyanläggning av uteplats, CMv2	2023	
Kittning av fönster	2023	Samtliga hyreslägenheter samt förskolan
Byte av samtliga äldre lysrör	2023-2024	Nya krav enligt EU-direktiv
Byte av samtliga elmätare	2023	
Byte av ljusrörs-armaturer på vindar	2023	Avser äldre armaturer
Ombyggnad av hissarnas nödtelefoner	2023	Byte från fast telefoni till 4G
Ombyggnad av passersystem CMv 8	2023	För stabilare tillgång till gästlägenhet och tvättstuga
Uppgradering av passersystemets UPS i samtliga hus	2023	Samt kraftigare batteri för längre reservdrift
Renovering av trädgården	2022-2023	
Införande av ärendehanteringssystem	2021-2023	Upphandling och implementering av VisionFlow
Nyanläggning av sittgrupper	2022	
Besiktning av samtliga hyresrätter	2022	
Termografering av fjärrvärmekulvert	2022	Genomfört av oberoende part
Besiktning av tak	2022	Besiktning genomförd av oberoende part
Underhåll av tak	2020-2022	Tätning av tak
Renovering av duschrummet CMv8	2022	Fuktskador i pausrummet CMv8

Byte av inkommande kallvattenledning CMv 8	2022	Som åtgärd av en vattenläcka i CMv 8
Byte och injustering av stamventiler	2021-2022	Först i samtliga hus, därefter i förskolan och närliggande lokaler
OVK för lokaler	2022	Förskolan och restaurangen
Slamsugning av samtliga brunnar	2022	
Installation av nödbelysning i alla hus	2022	
Installation av nya armaturer och rörelsedetektor	2021	Cykelförrådet CMv 12
Nytt staket vid förskolan	2021	
Renovering och justering av dörrar för utgång till tak	2021	Samtliga hus
Bredband	2021	Uppgradering av nät och fiber och nya switchar, nytt avtal med Ownit
Renoveringar av samtliga befintliga parkbänkar och bord	2021	
Ny belysning på samtliga kallvindar	2021	Komplettering av befintlig belysning
Asfaltering av delar av CMV och brandgata	2021	
Införande av nytt system och processer för Systematiskt brandskyddsarbete	2021	
Installation av fettavskiljare i restaurangen	2021	Enligt krav från Solna stad
Totalrenovering av samlingslokalen	2020-2021	Ny köksinredning, vitvaror, takplattor, dimbara armaturer, elcentral, ytskikt
Installation av nya brandluckor	2020	Samtliga hus
Anläggning av nya rabatter	2020	Mellan CMv 6 och CMv8
Radonmätning (Lägenheter)	2020	Med godkänt resultat
OVK	2020	
Renovering av parkeringsskydd	2019	De övre parkeringarna
OVK för lokaler	2019	Förskolan och restaurangen
Anläggning av nya rabatter	2019	samt CMv 12 och CMv 14

Fasadtvätt	2019	Samtliga hus
Radonmätning (Förskolan)	2019	Med godkänt resultat
Införande av digitalt passersystem	2018-2019	Först entréer till husen, därefter för tvättstugorna, gästlägenheten och samlingslokalen.
Energideklaration genomförd Energiklass D	2019	
Fönsterbesiktning	2019	Besiktning av oberoende part
Utbyte av torkskåp till energieffektiva modeller	2018	
Beskärning av träd och gallring av buskar	2018	
Ombyggnad av förskolans ventilationssystem samt nya fläktar	2018	
Omfattande ombyggnad av fastighetsventilation samt fläktbyte	2015-2017	Från CMv 2 till CMv 14, två hus per år
Installation av digitalt övervakningssystem och larm för ventilationssystemen	2015-2017	Från CMv 2 till CMv 14, två hus per år
Utbyte av all utomhusbelysning inom området och på fasad	2017	Byttes till ledbelysning, samt byte fasadbelysning
Nytt fasadparti till Restaurangen	2017	
Total renovering av gästlägenheten	2017	Med nya möbler
Byte av trapphusbelysning till LED-belysning med rörelsesensor	2016	
Renovering av trapphus	2015-2016	
Ombyggnad och renovering lekplatsen och anläggning av boulebana	2015-2016	
OVK samt tillkommande åtgärder	2015	
Utvändiga plåtarbeten runt fönster	2008-2015	
Installation av ny tryckstegring pump för fastigheternas kallvatten	2014	
Målning av samtliga parkeringsplatser	2014	
Installation av väderprognosstyrning för värmedistribution	2014	Avskaffades 2022
Renovering av badrum och golv i förskolan	2014	

Stamspolning och besiktning av samtliga avloppsstammar	2013	
Utbyte av hissarna i samtliga hus	2011-2012	Först i CMv 2-6 och därefter CMv 8-14
Dagbrunnar och delar av ledningsnätet rensades och slamsögs	2010-2012	
Total renovering av förskolans lekgård	2010	
Byte av samtliga elmätare	2009	Till elmätare med fjärravläsning
Total renovering av förskolans kök	2009	Pga. vattenskada i köket
Ny ingång byggdes till samlingslokalen från utsidan	2009	
Ny undercentral med fokus på energiekonomi med ny värmeväxlare och expansionskärl	2008	Delning av den gemensamma undercentralen med Bergshamra Gård
Ombyggnad av restaurangens uteplats	2008	
OVK	2008	
Installation av fibernät och bredband i samtliga fastigheter för TV och IP telefoni	2008	
Omvandling och renovering av en hyreslägenhet till gästlägenhet	2008	
Påbörjat byte av fastigheternas trapphusbelysning	2006-2008	Först CMv 12-14, därefter CMv 2-8
Tätning av samtliga hustak	2007	Efter flera djupa utredningar tätades samtliga hustak
Asfaltering av delar av CMv	2007	
Renovering samlingslokal	2007	
Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter	2006	
Utbyte av samtliga spaljéer och staket för föreningens lägenheter med altan	2005	Föreningen äger samtliga spaljéer och staket
Målning och tapetsering av samtliga hyreslägenheter	2005	
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2005	
Renovering av cykelrum CMv 6	2005	

Installation av branddörrar och gallergrindar samt brytskyddsförstärkning på centrala dörrar	2004-2005	
Målning av samtliga entrédörrar, säkerhetsdörrar, gallergrindar och hissdörrar	2005	
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga el-centraller och förråd.	2004	Inkl. förstärkning av samtliga entrédörrar
Renovering av samtliga tvättstugor och utbyte av maskinpark	2004	
Stampsplning av fastigheternas samtliga avloppsstammar	2004	

Ekonomi

Året 2024 har varit ett år med stabila och därefter något sjunkande räntor vilket påverkar föreningens ekonomi positivt i takt med att vi binder om våra lån. En mild höst och vinter med något rimligare elpriser och gynnsamma uppvärmningskostnader har också bidragit till föreningens ekonomi positivt. En konservativ budget samt i övrigt gynnsamma förhållanden har gett föreningen ett positivt resultat och har tillsammans med de upplåtelser av hyreslägenheter som genomförts under 2024, skapat förutsättningar för en betydande amortering av föreningens lån. I februari 2025 planeras en amortering om närmare 9 000 000 SEK, vilket minskar föreningens skulder med cirka 28 %. Denna amortering kommer att leda till en årlig minskning av räntekostnaderna med omkring 400 000 SEK, baserat på en rörlig listränta på 4,5% (jan 2025).

Amorteringar på föreningens lån innebär att när en medlem säljer sin lägenhet kan ett avdragsgillt belopp beräknas fram av Fastighetsägarna för minskning av eventuell vinstskatt efter försäljningen. Genom amortering blir föreningen även mindre räntekänslig, uttryckt i nyckeltalet räntekänslighet som presenteras i tabellen nedan. Tumregeln blir i all sin enkelhet, en räntekänslighet under 5% anses vara bra, och över 10% anses vara inte bra. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor.

Styrelsen har fortsatt valt att förlita sig främst på föreningsintern kompetens och resurser för att genomföra nödvändiga åtgärder och underhållsarbeten. Detta har varit av särskilt värde då stora delar av styrelsen varit ny.

Sedan förra årets årsredovisning redovisar föreningen sju nyckeltal för att öka transparensen och underlätta för medlemmar och potentiella köpare att göra en ekonomisk bedömning av föreningen. Dessa nyckeltal är avsedda att ge en mer standardiserad bild av en förenings ekonomiska ställning och prestation.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	11 743	11 594	10 790	10 751
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 031	3 677	2 528	2 261
Soliditet (%)	85	78	72,4	71,7
Årsavgifter kr/kvm	615	606	553	556
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 065	3146	4296	4289
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 273	3463	4729	4750
Räntekänslighet %	4	6	9	9
Energikostnad kr/kvm	155	144	128	135
Sparande per kvm	276	365	334	339
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	73	70	71	69

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	150 084 461	16 794 325	13 100 000	-2 807 346	3 677 063	180 848 504
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 183 957	-2 183 957		
Balanseras i ny räkning				3 677 063	-3 677 063	
Inbetalda insatser och upplåtelser	2 587 709	10 157 291				12 745 000
Årets resultat					1 030 893	1 030 892
	152 672 170	26 951 616	15 283 957	-1 314 240	1 030 893	194 624 396

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition (kronor):

Balanserat resultat	-1 314 239
Årets resultat	1 030 893
Totalt	-283 346

behandlas så att:

- avsättning till yttre fond	2 600 000
- ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 696 434
- balanseras i ny räkning	-1 186 912
Summa	-283 346

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 742 622	11 593 804
Övriga rörelseintäkter		-25 444	459 560
Summa rörelseintäkter		11 717 178	12 053 364
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-7 255 212	-5 308 154
Övriga externa kostnader	4	-544 747	-323 531
Personalkostnader och arvoden	5	-270 834	-290 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 507 008	-1 513 425
Summa rörelsekostnader		-9 577 801	-7 435 271
Rörelseresultat		2 139 377	4 618 093
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128 189	298 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 236 673	-1 239 209
Summa finansiella poster		-1 108 484	-941 030
Resultat efter finansiella poster		1 030 893	3 677 063
Resultat före skatt		1 030 893	3 677 063
Skatter			
Årets resultat		1 030 893	3 677 063

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	215 232 350	216 703 936
Inventarier, maskiner och installationer	7	97 353	132 775
Summa materiella anläggningstillgångar		215 329 703	216 836 711
Summa anläggningstillgångar		215 329 703	216 836 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 933	62 588
Övriga fordringar		228 869	138 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 974	606 074
Summa kortfristiga fordringar		466 776	807 133
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		12 677 889	14 184 973
Summa kassa och bank		12 677 889	14 184 973
Summa omsättningstillgångar		13 144 665	14 992 106
SUMMA TILLGÅNGAR		228 474 368	231 828 817

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 672 170	150 084 461
Fond för yttre underhåll		15 283 957	13 100 000
Upplåtelseavgifter		26 951 616	16 794 325
Summa bundet eget kapital		194 907 743	179 978 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 314 239	869 718
Årets resultat		1 030 893	-
Summa fritt eget kapital		-283 346	869 718
Summa eget kapital		194 624 397	180 848 504
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga låneskulder	9	31 702 783	48 302 783
Leverantörsskulder		312 213	1 121 086
Skatteskulder		34 295	29 854
Övriga skulder		22 989	31 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 777 691	1 495 403
Summa kortfristiga skulder		33 849 971	50 980 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 474 368	231 828 817

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 138 827	4 618 093
Avskrivningar	1 507 008	1 513 425
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 108 484	-941 030
	<u>2 537 351</u>	<u>5 190 488</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 537 351	5 190 488
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	40 655	-58 863
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	299 701	3 031 210
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-808 873	1 031 131
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	278 532	-61 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 347 366	9 132 140
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	12 745 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 745 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-16 600 000	-17 651 395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 600 000	-17 651 395
Årets kassaflöde	-1 507 634	-8 519 255
Likvida medel vid årets början	14 184 973	22 704 228
Likvida medel vid årets slut	12 677 339	14 184 973

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Följande avskrivningstider Tillämpas		
Byggnad, 100 år.	1	(1)

Förbättringsåtgärder

- säkerhetsdörrar och brytskydd, 10 år, avskriven år 2017	10	(10)
- inglasning balkong, 15 år, avskriven år 2018	6,7	(6,7)
- reparationer/ombyggnad uteplatser, 20 år, avskriven år 2021	5	(5)
- reparationer/ombyggnad uteplatser, 10 år, avskriven år 2017	10	(10)
- tvättutrustningen, 10 år, avskriven 2016	10	(10)
- undercentral, 20 år, avskriven år 2027	5	(5)
- våningsselektorer, bärninor, överlastvågar hiss 5 år	20	(20)
- termostater, 15 år avskriven år 2019	6,7	(6,7)
- vitvaror hyreslägenheter, avskriven år 2021	5,6	(5,6)
- gallergrindar, 50 år	2	(2)
- bredband, 10 år. avskriven år 2018	10	(10)
- kabel-TV 10 år. avskriven år 2016	10	(10)

Avskrivna materiella anläggningstillgångar

- kompost, 10 år, avskriven
- styrelserum, 5 år, avskriven
- kopiator, avskriven

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	8 581 318	8 458 336
Hyror	3 025 059	3 022 999
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 330	17 123
Övriga hyresintäkter	104 915	95 346
	11 742 622	11 593 804

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	507 519	193 734
Städning	261 481	224 805
Tillsyn, besiktning, kontroller	60 499	245 363
Trädgårdsskötsel	254 523	275 655
Snöröjning	125 570	170 440
Sotning	10 828	13 911
Reparationer	406 657	249 516
El	310 190	260 541
Uppvärmning	1 701 820	1 631 421
Vatten	371 896	317 173
Sophämtning	309 999	282 127
Försäkringspremie	177 648	162 978
Fastighetsavgift bostäder	306 440	298 732
Fastighetsskatt lokaler	72 210	72 210
Övriga fastighetskostnader	146 409	81 264
Kabel-tv/Bredband/IT	405 329	356 000
Panter och överlåtelse	23 989	17 391
Juridiska åtgärder	45 764	14 289
Övriga externa tjänster	60 006	24 560
	5 558 777	4 892 110

Underhåll

Bostäder		21 938
Gemensamma utrymmen	160 922	31 536
Tvättstuga	1 934	22 177
VA/Sanitet	217 733	
Värme		20 010
Ventilation		66 958
El		37 641
Hissar		64 060
Lås	79 225	5 816
Fasader	121 011	
Fönster		73 783
Balkonger	3 820	
Mark		43 397
Lekutrustning	475	28 494
Övrigt	1 111 314	234
	1 696 434	416 044

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

7 255 211 **5 308 154**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / telefon	31 833	38 768
Annonser / reklam	16 725	5 178
Lokalhyra	375	
Konsultarvode	189 559	3 880
Revisionsarvode	61 010	37 465
Ekonomisk förvaltning	245 245	238 240
Summa	544 747	323 531

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	220 686	210 000
Övrigt arvode styrelse	4 500	4 500
Övriga arvode styrelse	4 000	4 000
Sociala kostnader	41 648	71 661
	270 834	290 161

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	146 625 672	146 625 672
-Ombyggnad	390 843	390 843
-Mark	94 896 206	94 896 206
	<u>241 912 721</u>	<u>241 912 721</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 208 786	-23 737 202
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 466 257	-1 466 256
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-5 328	-5 327
	<u>-26 680 371</u>	<u>-25 208 785</u>
Redovisat värde vid årets slut	215 232 350	216 703 936
Taxeringsvärde 2022 Värdeår=nybyggnadsår= år 1985		
Byggnader	204 984 000	204 984 000
Mark	164 237 000	164 237 000
	<u>369 221 000</u>	<u>369 221 000</u>
Bostäder, 188 lägenheter	362 000 000	362 000 000
Lokaler	7 221 000	7 221 000
	<u>369 221 000</u>	<u>369 221 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>2 328 423</u>	<u>2 328 423</u>
	2 328 423	2 328 423
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 195 648	-2 153 808
-Årets avskrivning enligt plan	-35 422	-41 840
	<u>-2 231 070</u>	<u>-2 195 648</u>
Redovisat värde vid årets slut	97 353	132 775

Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken placeringskonto	1 069 143	1 030 676
Handelsbanken e-Kapitalkonto	201 270	6 184 575
Nordea	162 703	76 016
Transaktionskonto Fastighetsägarna	11 244 773	6 893 706
Summa	12 677 889	14 184 973

Not 9 Skulder till kreditinstitut, reverslån

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea	2025-02-21	4,170%	13 928 354	10 000 000
Nordea	2025-01-18	4,110%	12 374 429	12 374 429
Nordea	2025-01-20	3,441%	5 400 000	25 928 354
Summa			31 702 783	48 302 783
Kort del lång skuld			31 702 783	48 302 783
Långfristig del			-	-
			31 702 783	48 302 783

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	127 059 000	127 059 000
Summa ställda säkerheter	127 059 000	127 059 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2025-02-21 amorterades 8 973 611 kr, nyttjande medel från Transaktionskonto Fastighetsägarna. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Magnus Lindberg
Styrelseordförande

Linn Ahlblom
Styrelseledamot

Pehr Andersson
Styrelseledamot

Sam Askari
Styrelseledamot

Ibrahim Salloum
Styrelseledamot

Gabriella Vuorenlinna
Styrelseledamot

Eva Öhlin-Lillén
Styrelseledamot

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

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fröet 2 i Solna, org.nr 716402–8693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fröet 2 i Solna för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fröet 2 i Solna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft

Auktoriserad revisor