

Bostadsrättsföreningen Friluftaren

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Friluftaren

Org.nr: 769619-1332

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Friluftaren, 769619-1332, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Annika Olsson	2025
Ledamot	Lars Collin	2025
Ledamot	Kristina Torgnysdotter Vidner	2026
Suppleant	Claudia Ladic Hadzisakovic	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Afrodita Cristea
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Martin Schwarz.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas i förening av >Collin, Lars >Olsson, Mari Annika Christina.



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	1 410	kvm
Total bostadsarea:	1 606	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 606	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 48 111 kr (40 149 kr 2023) och planerat underhåll för 43 176 kr (21 538 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan upprättades under 2023 av Sustend och sträcker sig över 50 år. Underhållsplanen är under revidering.

Enligt av styrelsen avsätts det 100 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 62 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under våren har nytt passagesystem installerats och porttelefonsystemet uppgraderats.

Förnyat avtal har tecknats med Telia om leverans av uppdaterat TV-paket, nya routers, TV-boxar och utökad bredbandshastighet till 1000/1000 mbit/s med leverans i början av 2025. Det nya avtalet innebär lägre abonnemangskostnader än tidigare.

Efter att vår tidigare revisionsbyrå bytt inriktning har föreningen ingått nytt samarbete med BoRevision.

Byte till LED-lampor i belysningen har gjorts i våningsplan, trapp, entré och förråd.

Ett kapital på 1.050.000 kronor har varit placerat på Collector Bank till genomsnittlig ränta 4,10 %.

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-04-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 499	1 358	1 591	1 217
Resultat efter finansiella poster, tkr	-357	-418	-137	-237
Förändring av underhållsfond	57	363	91	75
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-18	-385	168	81
Sparande kr/kvm	51	12	167	113
Soliditet, %	50	50	51	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	886	770	700	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	91	71	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	886	770	700	700
Driftkostnad kr/kvm	458	419	442	336
Energikostnad kr/kvm	182	199	183	
Ränta kr/kvm	299	283	233	190
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	62	240	62	62
Skuldsättning kr/kvm	16 879	16 910	16 941	16 972
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	16 879	16 910	16 941	16 972
Räntekänslighet (%)	19	22	24	24
Snittränta, (%)	1.77	1.67	1.32	1.12

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-04-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 432 000	823 287	- 1 959 450	- 417 827
Disposition enligt föreningsstämma			-417 827	417 827
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 176	43 176	
Årets resultat				- 356 602
Vid årets slut	29 432 000	880 111	- 2 434 101	- 356 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 377 277
Årets resultat före fondändring	- 356 602
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	- 100 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	43 176
Summa över/underskott	- 2 790 703

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 790 703
Totalt	- 2 790 703

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 500 945

1 319 018

Övriga rörelseintäkter

3

-2 282

38 935

Summa Rörelseintäkter

1 498 663

1 357 953

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-826 412

-736 868

Övriga kostnader

5

-104 188

-132 561

Personalkostnader

6

-80 103

-70 708

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-395 730

-395 667

Summa Rörelsekostnader

-1 406 433

-1 335 804

RÖRELSERESULTAT

92 230

22 149

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

31 644

14 040

Räntekostnader och liknande resultatposter

-480 476

-454 016

Summa Finansiella poster

-448 832

-439 976

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-356 602

-417 827

RESULTAT FÖRE SKATT

-356 602

-417 827

ÅRETS RESULTAT

-356 602

-417 827



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	53 220 434	53 616 164
Summa materiella anläggningstillgångar		53 220 434	53 616 164
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 220 434	53 616 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 400
Övriga fordringar		21 654	21 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 474	27 812
Summa kortfristiga fordringar		69 128	51 432
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 071 990	0
Summa kortfristiga placeringar		1 071 990	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	615 460	1 623 780
Summa kassa och bank		615 460	1 623 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 756 578	1 675 212
SUMMA TILLGÅNGAR		54 977 012	55 291 376



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 432 000	29 432 000
Underhållsfond		880 111	823 287
Summa bundet eget kapital		30 312 111	30 255 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 434 101	-1 959 450
Årets resultat		-356 602	-417 827
Summa fritt eget kapital		-2 790 703	-2 377 277
SUMMA EGET KAPITAL		27 521 408	27 878 010
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	6 776 875	6 776 875
Summa långfristiga skulder		6 776 875	6 776 875
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 776 875	6 776 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	20 330 625	20 380 625
Leverantörsskulder		57 074	41 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	291 030	214 731
Summa kortfristiga skulder		20 678 729	20 636 491
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 678 729	20 636 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 977 012	55 291 376



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		92 230	22 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		395 730	395 667
Summa		487 960	417 816
Erhållen ränta		31 644	14 040
Erlagd ränta		-480 476	-454 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 128	-22 160
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-17 696	54 510
Ökning av rörelseskulder		91 553	-77 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		112 985	-45 203
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån			
Amortering av låneskulder		-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000	-50 000
Årets kassaflöde		62 985	-95 203
Likvida medel vid årets början		1 623 780	1 718 983
Likvida medel vid årets slut		1 687 449	1 623 780



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	133 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 422 132	1 236 696
Hysesintäkter	78 813	82 322
Totalt årsavgifter och hyror	1 500 945	1 319 018



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
2 746	3 834
-5 028	35 101
-2 282	38 935
-2 282	38 935

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Snöröjning

Övriga utgifter för köpta tjänster

Bredband

Kabel-TV

Försäkringar

Samfälligheter

Förbrukningsmaterial

2024	2023
76 039	112 683
98 251	95 840
118 525	110 395
38 520	23 059
98 800	103 315
26 953	21 426
12 217	11 079
45 484	36 210
5 925	0
62 842	62 841
28 060	28 208
24 650	22 742
36 365	40 522
62 496	4 463
735 125	672 782
1 840	1 601
1 429	2 398
0	13 915
11 994	20 000
0	2 120
10 998	0
16 850	0
5 000	0
0	2 513
48 111	42 547
29 426	0
13 750	0
0	21 538
43 176	21 538
826 412	736 868

Reparationer

Hiss

Markytor

Övrigt

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Övrigt, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Ventilation, installationer

Tele/TV/porttelefon, installationer

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Hiss

VA & sanitet, installationer

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 730	4 730
Förvaltningskostnader	70 778	68 676
Revision	19 022	12 713
Tele och post	1 473	1 553
Kontorsmateriel och trycksaker	0	396
Bankkostnader	1 347	3 145
IT-tjänster	2 208	4 348
Övriga externa tjänster	0	37 000
Övriga externa kostnader	4 631	0
Totalt övriga kostnader	104 188	132 561

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Utbildning	18 004	14 007
Styrelsen		
Styrelsearvode	62 099	56 701
Totalt personalkostnader	80 103	70 708

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	395 730	395 667
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	395 730	395 667

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	52 623 746	52 623 746
Mark	4 180 255	4 180 255
Utgående anskaffningsvärden	56 804 001	56 804 001
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 187 837	- 2 792 170
Årets avskrivning på byggnader	- 395 730	- 395 667
Utgående avskrivningar	-3 583 567	-3 187 837
Utgående redovisat värde	53 220 434	53 616 164
<i>Varav</i>		
Byggnader	49 040 179	49 435 909
Mark	4 180 255	4 180 255
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	4 417 000	4 417 000
	29 017 000	29 017 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 017 000	29 017 000
	29 017 000	29 017 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	47 474	27 812
Summa	47 474	27 812

Not 11. Kortfristiga placeringar i värdepapper

Namn eller beskrivning	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Placeringskonto Collector	1 071 990	0
Utgående redovisat värde:	1 071 990	0

Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	615 460	1 623 780
Summa	615 460	1 623 780

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-12-08	3,16 %	9 487 625	9 505 125
SBAB	2025-12-11	3,18 %	10 843 000	10 863 000
SBAB	2026-11-12	3,67 %	6 776 875	6 789 375
Summa skulder till kreditinstitut			27 107 500	27 157 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 330 625	-20 380 625
			6 776 875	6 776 875

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

**Not 14. Förfall fastighetslån**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-20 343 125	-20 380 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-6 764 375	-6 789 375
Summa	-27 107 500	-27 170 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 665	68 996
Upplupna räntekostnader	27 293	0
Förutbetalda intäkter	141 811	114 287
Upplupna revisionsarvoden	18 750	10 900
Upplupna kostnader	25 510	20 548
Summa	291 029	214 731



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Annika Olsson
Ordförande

Lars Collin
Ledamot

Kristina Torgnysdotter Vidner
Ledamot

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

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 20:57

SENT BY OWNER:

Elin Nordström · 31.03.2025 09:35

DOCUMENT ID:

Hy6CSpwTJg

ENVELOPE ID:

r1hCHpvTkg-Hy6CSpwTJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Friluftaren.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Collin	 Signed	31.03.2025 13:40	eID	Swedish BankID
Mari Annika Christina Olsson	 Signed	31.03.2025 16:06	eID	Swedish BankID
KRISTINA TORGNYSBOTTER VIDNER	 Signed	31.03.2025 20:45	eID	Swedish BankID
AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	31.03.2025 20:57	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Friluftaren för räkenskapsåret 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. Risker 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 Friluftaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2025



Brf Friluftaren - RB.pdf

Underskrifter

2025-03-31 20:56:39 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

daa8d373ae34debd1da7a11fd9fc8af4394ebd77f4df9aa8bd964f9a77cb084d5ae52dae944790d8f733b31b74c421237259e9d6454d50550841896a60e9eb3e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

