

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Frodigheten





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Frödigheten med säte i Uppsala org.nr. 769628-2792 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 22:5	2015-09-10	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 780
19	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1 780

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok och 25 st 2 rok.

Tillägg görs på avgiften för de som hyr parkeringsplats med laddning för hybrid- och elbilar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peder Granath	Ordförande
Samuel Prager	Ledamot
Gunilla Sjösten	Ledamot
Johanna Wågström	Ledamot
Per Falk	Suppleant

Ingen av ledamöterna eller suppleanten är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Peder Granath, Gunilla Sjösten och Johanna Wågström.

Revisor har varit Niclas Wärenfeldt hos BoRevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Victor Östling (sammanställande) och Mats Ericsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 394 599 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 614 870 kr.

Årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m. 2024-01-01. En höjning av årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 194 892 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 315 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-12-13.

Genomförda åtgärder / underhåll 2024

- OVK lilla huset
- Brandsyn
- Hyllor/listor för redskap i vaktmästarerummet
- Förstärkt låsning/nyckelbrytare i hissen
- Urkopplad trädgårdsbelysning på träden (jordfel)

Genomförda åtgärder / underhåll under 2023

- Årsservice på ventilationsaggregat och tvättstuga
- Byte av trätrall på samtliga uteplatser
- Spolning av dagvattenbrunn
- Målning av källarfönster
- Rengöring av takpannor
- Justering av entrédörrar
- Installation/byte av partikelfilter

Genomförda åtgärder / underhåll under 2022

- Nedtagning av träd samt nyplantering
- Plantering av rosor invid uteplatsen
- Uppsättning av armeringsjärn för klängväxter invid uteplatsen
- Byte styrventil för värme
- Montage av nyckelbrytare vid cykelramp till källaren

Kommande underhåll

- Armatyr trädgård

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	242	157	160	224
Skuldsättning, kr/kvm	8 915	9 097	9 280	9 462	9 603
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 915	9 097	9 280	9 462	9 603
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	270	230	265	240	200
Årsavgifter, kr/kvm	838	798	760	760	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	92	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	925	901	829	829	822
Nettoomsättning, tkr	1 634	1 576	1 476	1 476	1 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	-395	-344	-460	-427	-292
Soliditet, %	84	84	83	83	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Årets kassaflöde är negativt med 33 827 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 635 000	0	0	86 635 000
Underhållsfond, kr	990 521	0	204 371	1 194 892
S:a bundet eget kapital, kr	87 625 521	0	204 371	87 829 892
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 672 067	-343 833	-204 371	-3 220 271
Årets resultat, kr	-343 833	343 833	-394 599	-394 599
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 015 900	0	-598 970	-3 614 870
S:a eget kapital, kr	84 609 621	0	-394 599	84 215 022

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 301 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 629 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 220 271
Årets resultat, kr	-394 599
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 614 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-315 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 929 870

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 633 524	1 575 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 305	28 217
Summa Rörelseintäkter		1 646 829	1 604 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-932 558	-943 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 521	-18 957
Personalkostnader	Not 6	-78 494	-78 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-678 163	-678 163
Summa Rörelsekostnader		-1 713 736	-1 719 465
Rörelseresultat		-66 907	-115 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	775	1 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-328 468	-229 463
Summa Finansiella poster		-327 693	-228 375
Resultat efter finansiella poster		-394 599	-343 833
Resultat före skatt		-394 599	-343 833
Årets resultat		-394 599	-343 833



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	99 358 750	100 036 913
Summa Materiella anläggningstillgångar		99 358 750	100 036 913
Summa Anläggningstillgångar		99 358 750	100 036 913

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 888	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 072 271	1 106 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 902	27 037
Summa Kortfristiga fordringar		1 108 061	1 133 119
Summa Omsättningstillgångar		1 108 061	1 133 119

Summa Tillgångar		100 466 811	101 170 032
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 635 000	86 635 000
Fond för yttre underhåll	1 194 892	990 521
Summa Bundet eget kapital	87 829 892	87 625 521

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 220 271	-2 672 067
Årets resultat	-394 599	-343 833
Summa Ansamlad förlust	-3 614 870	-3 015 900

Summa Eget kapital

84 215 022 84 609 621

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 558 565	11 783 565
Summa Långfristiga skulder		11 558 565	11 783 565

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 309 533	4 409 533
Leverantörsskulder		67 583	63 604
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	10 590	15 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	305 519	288 039
Summa Kortfristiga skulder		4 693 224	4 776 846

Summa Skulder

16 251 789 16 560 411

Summa Eget kapital och skulder

100 466 811 101 170 032



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-66 907	-115 457
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	678 163	678 163
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	678 163	678 163
Erhållen ränta	775	1 088
Erlagd ränta	-336 713	-215 841
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	275 319	347 954
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 769	5 808
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	24 623	21 116
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	15 854	26 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	291 173	374 878
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-325 000	-325 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325 000	-325 000
Årets kassaflöde	-33 827	49 878
Likvida medel vid årets början	1 105 591	1 055 713
Likvida medel vid årets slut	1 071 764	1 105 591



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder*	1 491 324	1 420 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	118 680	121 740
	Hyror övrigt	3 600	0
	Övriga primära intäkter	19 920	42 934
	Summa Bruttoomsättning	1 633 524	1 584 970
	Hysesbortfall	0	-9 180
	Summa	0	-9 180
	Summa Nettoomsättning	1 633 524	1 575 790

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Erhållna statliga bidrag (elstöd)

0

28 217

Övriga sekundära intäkter

13 305

0

Summa Övriga rörelseintäkter

13 305

28 217

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård

-211 950

-191 941

Snö och halk-bekämpning

-15 841

-17 431

Reparationer

-66 598

-73 830

Planerat underhåll

0

-96 629

El

-146 483

-114 329

Uppvärmning

-221 102

-203 124

Vatten

-113 492

-91 884

Sopbortföretag

-56 868

-59 884

Fastighetsförsäkring

-41 903

-38 088

Förvaltningsavtalskostnader

-58 321

-56 713

Summa Driftskostnader

-932 558

-943 852

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader

-3 057

-135

Extern revision

-16 000

-14 175

Föreningsverksamhet

-2 239

-2 073

Övriga förvaltningskostnader

-3 225

-2 574

Summa Övriga externa kostnader

-24 521

-18 957

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-60 000

-60 000

Övriga arvoden

-1 600

-1 600

Sociala avgifter

-16 894

-16 894

Summa Personalkostnader

-78 494

-78 494

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	759	1 045
	Ränteintäkter skattekonto	16	43
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	775	1 088
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-327 748	-228 733
	Övriga finansiella kostnader	-720	-730
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-328 468	-229 463
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 706 440	81 706 440
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 416 696	23 416 696
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	105 123 136	105 123 136
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 086 223	-4 408 060
	Årets avskrivningar	-678 163	-678 163
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 764 386	-5 086 223
	<i>Utgående redovisat värde</i>	99 358 750	100 036 913
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 800 000	46 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 184 000	21 184 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	67 984 000	67 984 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 738 135	18 738 135
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 738 135	18 738 135
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 071 764	1 105 591
	Skattekonto	507	491
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 072 271	1 106 082

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	29 733	27 037
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 169	0
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 902	27 037

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,09%	2026-11-25	2 914 497	225 000
Swedbank	3,18%	2025-02-28	4 084 533	100 000
Swedbank	1,28%	2029-08-24	4 684 534	0
Swedbank	1,28%	2029-08-24	4 184 534	0
			15 868 098	325 000

Långfristig del	11 558 565
Nästa års amortering av långfristig skuld	225 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 084 533
Kortfristig del	4 309 533
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	325 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 300 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	10 590	15 670
Summa Övriga skulder	10 590	15 670

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	140 242	131 560
Upplupna räntekostnader	15 773	24 018
Övriga upplupna kostnader	149 504	132 461
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 519	288 039

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, enligt digital signering

Peder Granath
Samuel Prager
Gunilla Sjösten
Johanna Wågström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Frodigheten, org.nr. 769628-2792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frödigheten 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Frodigheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PEDER GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 15:01:14



GUNILLA SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 15:01:55



SAMUEL PRAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:53:31



JOHANNA WÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 20:11:52



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 17:25:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Frodigheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 17:27:53



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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