



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden med säte i Järfälla org.nr. 769617-7828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:2779	2011-04-01	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2702
16	lokaler inkl. förråd	42
13	garageplatser	0
23	p-platser	0
Totalt 92 objekt		2744

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Solveig Ma Stenfeldt	Ordförande	2021-12-19	2022-05-30
Mikael Karl-Joh Worku	Ordförande	2022-05-30	
Mikael Karl-Joh Worku	Suppleant	2021-07-14	2022-05-30
Tage Olsson	Ledamot	2015-05-12	2022-05-30
Tage Olsson	Suppleant	2022-05-30	
Magnus Edvardsson	Ledamot	2022-05-30	
Ertugrul Candemir	Ledamot	2017-06-23	
Magnus Karlsson	Ledamot	2018-05-22	
Hakar Ibrahim	Ledamot	2018-05-22	
Åsa Hargesson Utas	Suppleant	2017-06-23	2022-05-30
Mehdy Delaware	Suppleant	2022-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Magnus Karlsson

Ertugrul Candemir

Hakar Ibrahim har avgått under hösten pga flytt

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Tage Olsson, Anna Solveig Ma Stenfeldt, Mikael Karl-Joh Worku, Hakar Ibrahim.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit Erik Davidsson, anställd hos BoRevision AB.

Styrelsen har under året även haft rollen som valberedning då kandidater till valberedning saknades vid stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 7 person varav 6 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Ett informationsblad skickas i regel ut till medlemmarna vid behov.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten – lägenheterna

Nytt avtal har tecknats med AB C Malms Trädgårdsanläggningar gällande markskötsel och snöröjning.

Senaste brandbesiktning har genomförts under året.

Takbesiktning utfördes under 2021 av Nynäs Tak, och föreningen har under året upphandlat reparation av de båda högtaken inklusive installation av säkerhetsanordningar. Vald entreprenör blev Essinge Plåt, som under hösten utförde arbeten enligt upphandlingen. En oberoende besiktning kommer att utföras i början av 2023, för att säkerställa garantier enligt entreprenadavtalet.

Besiktning av lågtaket ska utföras under 2023.

Radonmätningar och åtgärder har utförts i vissa lägenheter.

Värmejusteringar har genomförts under hösten och vintern.

Rengöring av takets luftventiler har utförts.

Under våren genomfördes spolning av fastigheternas avloppsstammar.

Reparation av fasaden har utförts på väggar uppe vid högtaken av SEPU AB på båda huskropparna.

På gården och i trapphusen har LED-armatur installerats, i syfte att sänka elförbrukningen.

Avtal med HSB Värmland har sagts upp gällande "Teknisk Förvaltning Energi".

Vår fjärrvärmeanläggning ska repareras, och vi väntar på att entreprenören får fram reservdelar.

Under året har vi fått en ny teknisk förvaltare från HSB.

Cykel- och barnvagnsförråd har städats, och utrustning utan ägare har forslats bort.

Pallkragar för plantering, har iordningsställts på gården.

Fastigheten – p-garaget

Avtal tecknades med AB C Malms Trädgårdsanläggningar gällande sopning av p-garaget.

Fastigheten – övrigt

Städning utomhus sköts av Malms Trädgårdsanläggningar.

Städning i trapphus sköts av Christoffers.

Branden i garaget

Brand uppstod i garaget tidigt på morgonen den 10 november. Förutom att de flesta bilar som fanns i garaget förstördes, så skadades själva parkeringsbyggnaden allvarligt. Garagebyggnaden var fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Garaget är en gemensamhetsanläggning där Brf Frihetshöjden och Brf Nybergshöjden äger 50 % vardera. Tillkommande kostnader för våra föreningar är åldersavdrag för målning samt självrisk.

Föreningarna utsåg också vår tekniska förvaltare som samordnare. Arbetet med att återställa garagebyggnaden kommer att ta minst 6 månader. Vidare information kring reparationerna kommer att ges i informationsbrev under våren 2023.

Ekonomi

Avgifterna för lägenheterna höjs med 5% inför 2023.

Framtida utveckling

Framtagandet av en underhållsplan för fastigheten pågår med Teknisk förvaltare från HSB som gäller besiktningar av trapphus, tak, fasader mm, och som är i bruk sedan våren 2016.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	144	197	349	300	315
Skuldsättning, kr/kvm	7 424	7 610	7 786	8 242	8 387
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	189	173	129	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	718	657	479	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	836	836	828	816	812
Totala intäkter, kr/kvm	734	931	929	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 561	2 553	2 546	2 511	2 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	-513	-25	343	185	120
Soliditet, %	73	73	73	71	71

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 878 400	0	0	51 878 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 312 522	0	0	4 312 522
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	960 246	0	190 000	1 150 246
S:a bundet eget kapital, kr	57 151 168	0	190 000	57 341 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	770 151	-25 168	-190 000	554 983
Årets resultat, kr	-25 168	25 168	-513 103	-513 103
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	744 983	0	-703 103	41 880
S:a eget kapital, kr	57 896 151	0	-513 103	57 383 048

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	554 983
Årets resultat, kr	-513 103
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	41 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	342 177
Balanseras i ny räkning, kr	284 057

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 561 093	2 552 792
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 154 951	-1 555 792
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 792	-108 606
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-101 754	-138 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-566 154	-566 154
Summa rörelsekostnader		-2 879 651	-2 369 018
Rörelseresultat		-318 558	183 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 920	1 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-196 466	-210 690
Summa finansiella poster		-194 546	-208 942
Årets resultat		-513 103	-25 168

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

77 521 334

78 087 488

Inventarier och maskiner

Not 8

0

0

77 521 334

78 087 488

Summa anläggningstillgångar

77 521 334

78 087 488

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

875

3 290

Övriga fordringar

Not 9

538 770

1 006 368

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

138 899

86 930

678 544

1 096 588

Kassa och bank

Not 11

206 432

211 590

Summa omsättningstillgångar

884 976

1 308 178

Summa tillgångar**78 406 310****79 395 667**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 190 922	56 190 922
Yttre underhållsfond		1 150 246	960 246
		<u>57 341 168</u>	<u>57 151 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		554 983	770 151
Årets resultat		-513 103	-25 168
		<u>41 880</u>	<u>744 983</u>
Summa eget kapital		<u>57 383 048</u>	<u>57 896 151</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 712 375	17 596 875
		<u>16 712 375</u>	<u>17 596 875</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 659 500	3 284 500
Leverantörsskulder		108 471	224 450
Skatteskulder		41 230	2 241
Övriga skulder	Not 14	5 856	6 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	495 831	384 730
		<u>4 310 888</u>	<u>3 902 641</u>
Summa skulder		<u>21 023 263</u>	<u>21 499 516</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 406 310</u>	<u>79 395 667</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-513 103	-25 168
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	566 154	566 154
Kassaflöde från löpande verksamhet	53 051	540 987
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 783	994
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 247	39 347
Kassaflöde från löpande verksamhet	36 515	581 328
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-509 500	-483 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-509 500	-483 625
Årets kassaflöde	-472 985	97 703
Likvida medel vid årets början	1 217 119	1 119 417
Likvida medel vid årets slut	744 134	1 217 119

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 259 821	2 259 820
Hyror	184 235	173 745
Bredband	134 880	134 880
Övriga intäkter	3 552	7 077
Bruttoomsättning	<u>2 582 488</u>	<u>2 575 522</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-21 275	-22 730
Hyresförluster	<u>-120</u>	<u>0</u>
	2 561 093	2 552 792
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	313 917	350 291
Reparationer	363 886	185 059
El	193 268	128 132
Uppvärmning	191 236	200 288
Vatten	132 939	146 514
Sophämtning	99 923	97 871
Fastighetsförsäkring	48 339	42 941
Kabel-TV och bredband	163 214	163 214
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	68 710	29 180
Förvaltningsarvoden	232 996	205 004
Övriga driftkostnader	4 347	7 298
Planerat underhåll	<u>342 177</u>	<u>0</u>
	2 154 951	1 555 792
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	69 715
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 943	9 472
Administrationskostnader	7 496	12 419
Extern revision	22 125	17 000
Konsultkostnader	<u>15 228</u>	<u>0</u>
	56 792	108 606
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	75 950	82 100
Övriga arvoden	2 600	31 100
Sociala avgifter	<u>23 204</u>	<u>25 265</u>
	101 754	138 465
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	560	871
Övriga ränteintäkter	<u>1 361</u>	<u>877</u>
	1 920	1 748
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	196 117	209 265
Övriga räntekostnader	<u>349</u>	<u>1 425</u>
	196 466	210 690

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 163 723	68 163 723
Ingående anskaffningsvärde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 163 723	83 163 723
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 076 235	-4 510 081
Årets avskrivningar	-566 154	-566 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 642 389	-5 076 235
Utgående redovisat värde	77 521 334	78 087 488
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	797 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	64 197 000	45 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	56 259	56 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 259	56 259
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-56 259	-56 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 259	-56 259
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 068	839
Avräkningskonto HSB Stockholm	537 702	1 005 529
	538 770	1 006 368
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	138 899	86 930
	138 899	86 930
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	205 255	203 894
Handelsbanken	1 176	7 696
	206 432	211 590

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	284101	0,89%	2023-06-01	3 250 000	75 000
Stadshypotek AB	361035	0,81%	2026-04-30	3 675 000	100 000
Stadshypotek AB	374099	0,64%	2025-06-01	7 265 000	200 000
Stadshypotek AB	395493	0,68%	2026-09-01	3 406 875	34 500
Stadshypotek AB	482228	2,74%	2026-06-01	2 775 000	75 000
				20 371 875	484 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				17 949 375	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 712 375	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Uttag pantbrev i fastighet				26 909 300	26 909 300
Varav obelånade				-2 925 000	0
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				23 984 300	26 909 300
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				3 659 500	3 284 500
				3 659 500	3 284 500
Not 14 Övriga skulder					
Momsskuld				5 856	6 720
				5 856	6 720
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				15 152	9 058
Förutbetalda hyror och avgifter				297 576	167 119
Övriga upplupna kostnader				183 103	208 553
				495 831	384 730
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Mikael Karl-Joh Worku.....
Ertugrul Candemir.....
Magnus Edvardsson.....
Magnus Karlsson.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning.....
Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Frihetshöjden, org.nr. 769617-7828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL KARL-JOH WORKU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:01:17



MAGNUS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:07:25



MAGNUS EDVARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:11:43



ERTUGRUL CANDEMIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 19:34:49



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:13:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:14:02



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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