

2022

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Frodigheten



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstår under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Frodigheten
Org nr 769628-2792

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frodigheten (769628-2792) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2014. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Uppsala Fålhagen 22:5 som byggdes år 1945/2015, i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Peder Granath	Ordförande
Erik Larsson	Ledamot
David Rosdahl	Ledamot
Gunilla Sjösten	Ledamot
Johanna Wågström	Ledamot
Samuel Prager	Suppleant

Firmatecknare är Peder Granath, Johanna Wågström och Gunilla Sjösten, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Viktor Östling, sammankallande, och Mats Eriksson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Ekonomisk förvaltning	HSB Boservice i Uppland AB
Fastighetsförvaltning	HSB Boservice i Uppland AB
Elavtal, el och elnät	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Trappstäd mm	Homemaid AB
Fastighetsförsäkring	Protector Försäkring
Felparkeringar	Q-Park
Hisservice	Uppsala Lyftservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 460 406 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 496 132 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 63 064 kr. Underskottet beror främst på föreningens avskrivningar.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 814 585 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 239 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 63 064 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5 % från den 1 januari 2023.

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

Byggnaden byggdes ursprungligen 1944-1945. En ombyggnation och totalrenovering var klar 2015.

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 2023:

- Armatyr trädgård
- Tröskel källaringång

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 760 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 44 (45).

Under året har 5 (2) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 22:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 67 984 000 kr, varav byggnadsvärdet är 46 800 000 kr. Fastighetens värdeår är 2015.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	8 st
med sammanlagd yta av 1 780 kvm	2 rok	<u>25 st</u>
Summa bostadslägenheter		33 st

P-platser 19 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector försäkring, bostadsrättstillägg ingår inte.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	760	760	738	738
Låneskuld kr/kvm	9 280	9 462	9 603	9 979
Likvida medel	1 056	1 184	1 173	1 396
Kassalikviditet i %	22,5	194,9	28,9	30,5
Soliditet i %	83,4	83,2	83,1	82,7
Överskott för underhåll kr/kvm	157	160	224	236
Nettoomsättning	1 476	1 476	1 436	1 433
Resultat efter finansiella poster	-460	-427	-292	-264
Årets resultat	-460	-427	-292	-264
Eget kapital	84 953	85 414	85 841	86 133
varav underhållsfond	815	635	498	358
Utfört underhåll	63	34	13	9

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 635 000	634 760	-1 429 237	-426 664	85 413 859
Avsättning till fond för yttre underhåll		214 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-34 175			
Balanseras i ny räkning			-606 489	426 664	
Årets resultat				-460 406	-460 406
Belopp vid årets utgång	86 635 000	814 585	-2 035 726	-460 406	84 953 453

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 035 726
Årets resultat	-460 406
	<hr/>
Att disponera	-2 496 132
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	239 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-63 064
Balanserat resultat	-2 672 068
	<hr/>
Summa	-2 496 132

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 476 033	1 475 958
Summa rörelseintäkter		1 476 033	1 475 958
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-962 953	-915 313
Övriga externa kostnader	4	-19 012	-14 332
Personalkostnader och arvoden	5	-57 830	-85 755
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 163	-678 163
Summa rörelsekostnader		-1 717 958	-1 693 563
Rörelseresultat		-241 925	-217 605
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 104	1 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 585	-210 175
Summa finansiella poster		-218 481	-209 059
Resultat efter finansiella poster		-460 406	-426 664
Resultat före skatt		-460 406	-426 664
Årets resultat		-460 406	-426 664

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	100 715 076	101 393 239
Summa materiella anläggningstillgångar		100 715 076	101 393 239
Summa anläggningstillgångar		100 715 076	101 393 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 409	750
Övriga fordringar	8	1 055 813	1 184 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 828	37 257
Summa kortfristiga fordringar		1 089 050	1 222 244
Summa omsättningstillgångar		1 089 050	1 222 244
SUMMA TILLGÅNGAR		101 804 126	102 615 483

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 635 000	86 635 000
Fond för yttre underhåll		814 585	634 760
Summa bundet eget kapital		87 449 585	87 269 760
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 035 726	-1 429 237
Årets resultat		-460 406	-426 664
Summa ansamlad förlust		-2 496 132	-1 855 901
Summa eget kapital		84 953 453	85 413 859
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 008 565	16 574 348
Summa långfristiga skulder		12 008 565	16 574 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 509 533	268 750
Leverantörsskulder		39 163	70 194
Övriga skulder	11	4 816	9 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	288 596	279 222
Summa kortfristiga skulder		4 842 108	627 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 804 126	102 615 483

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut

Ett av föreningens lån, totalt 4 185 tkr, förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

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 kr per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 352 688	1 352 688
Hysesintäkter p-platser	112 560	116 570
Överlåtelseavgift	2 765	0
Övriga intäkter	8 020	6 700
Summa nettoomsättning	1 476 033	1 475 958

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	95 119	94 622
Serviceavtal	10 134	55 059
Entreprenadstäd	39 998	49 764
OVK	0	23 375
Besiktningkostnader	999	926
Snörenhållning	4 053	2 779
Förbrukningsmaterial	4 986	4 929
Reparationer	128 208	93 906
Elavgifter	175 778	132 300
Uppvärmning	204 731	204 131
Vatten och avlopp	91 231	90 403
Sophämtning	47 683	36 966
Fastighetsförsäkringar	35 914	34 533
Administrativ förvaltning enligt avtal	54 703	53 496
Övriga externa tjänster, drift	4 150	2 645
Studie- och fritidsverksamhet	511	604
Övriga driftskostnader	1 691	700
Summa driftkostnader	899 889	881 138
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	55 000	9 800
Planerat underhåll värme	0	24 375
Planerat underhåll lås-system	8 064	0
Summa underhållskostnader	63 064	34 175
Summa fastighets- och driftkostnader	962 953	915 313

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 970	0
Kontorsmaterial och liknande	739	679
Datorprogram	2 239	0
Konsultarvoden	1 190	903
Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 750
Summa övriga externa kostnader	19 013	14 332

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	44 998	60 000
Arvode valberedning	1 600	1 600
Övriga arvoden	0	4 800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 232	19 355
Summa personalkostnader och arvoden	57 830	85 755
Föreningen har ingen anställd personal.		

Not 6 Finansiella poster

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 104	1 116
Räntekostnader	-219 585	-210 175
Summa finansiella poster	-218 481	-209 059

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	81 706 440	81 706 440
Ingående avskrivning på byggnader	-3 729 897	-3 051 734
Årets avskrivningar, byggnader	-678 163	-678 163
Bokförda värden byggnader	<u>77 298 380</u>	<u>77 976 543</u>
Mark	<u>23 416 696</u>	<u>23 416 696</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	100 715 076	101 393 239
Taxeringsvärde byggnad	46 800 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	21 184 000	15 505 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	1 055 714 99	1 184 138 99
Summa övriga fordringar	<u>1 055 813</u>	<u>1 184 237</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	7 830
Sophämningskostnader	4 669	4 450
Försäkringspremier	24 578	23 633
Förvaltningsavtal	1 581	1 344
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>30 828</u>	<u>37 257</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	16 518 098	16 843 098
Summa långfristiga skulder	16 518 098	16 843 098
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	18 738 135	18 738 135
Summa ställda säkerheter	18 738 135	18 738 135

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Swedbank	1,280	2029-08-24	4 184 534
Swedbank	1,280	2029-08-24	4 684 534
Swedbank	1,550	2023-11-24	4 284 533
Swedbank	1,090	2026-11-25	<u>3 364 497</u>
Summa			16 518 098
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-325 000
Avgår lån för omförhandling under 2023			<u>-4 184 533</u>
Totalt			12 008 565

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 14 893 098 kr

Not 11 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 816	9 110
Summa övriga skulder	4 816	9 110

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	61 600	56 602
Arbetsgivaravgifter	23 250	22 465
Kostnader för förvaltningsavtal	-5 694	5 514
Arvode revision	13 804	13 804
Elavgifter	34 023	26 002
Uppvärmningskostnader	28 320	32 216
Förutbetalda hyror och avgifter	122 897	111 686
Upplupna räntekostnader	10 396	10 933
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	288 596	279 222

Uppsala 2023 _____

Peder Granath

Erik Larsson

David Rosdahl

Gunilla Sjösten

Johanna Wågström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision 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 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 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. Revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 Frodigheten 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den / 2023

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PEDER GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:34:29



DAVID ROSDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:08:06



GUNILLA SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 22:25:50



JOHANNA WÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 19:13:34



ERIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 15:56:50



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:52:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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






NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:53:05



Bostadsrättskollen för Brf Frodigheten 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 157 kr/kvm</p>	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <p>Skuldsättning 9280 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 12,21 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <p>Energikostnad 265 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p>Årsavgift 760 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se