

2024

Årsredovisning

Brf Fridhem



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Fridhem

789200-0899

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Fridhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Plåtslagaren 10, bebyggdes 1958. Föreningen registerades 1956-05-31 och den ekonomiska planen registerades 1961-08-24. Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 59 A-B, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter och 10 garage. På fastigheten finns även 7 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 300 m²

Total lokalyta: 198 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Kärlskåp för hushållssopor	2022
Byte av styrutrustning för värme	2022
Installation av kodlås	2021
Installation av nya garageportar	2019
Ombyggnad av balkonger	2017
Renovering av tak	2015-2016
Renovering av tvättstuga	2015
Takbyte	2014-2015
Nya fönster	2011
Nya lägenhetsdörrar	2009
Målning av trappuppgångar	2007
Byte av elcentraler i alla lägenheter	2006
Komplett stambyte och badrumsrenovering	2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört löpande underhåll för 65 593 kr, inget periodiskt underhåll har skett. Föreningen har amorterat 172 485 kr på sina lån. Beslut har tagits om att höja avgifterna med 2% från den 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 och vid räkenskapsårets utgång 29.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna-Maria Byström Mattias Brodin Robert Norlin Helena Vestin Terese Berggren	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Eva Säfström	
Revisorer	Ernst & Young AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem stycken protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-03.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 213	1 113	1 071	1 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	14	47	86
Soliditet, %	26,1	25,2	-3,6	-4,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	871	791	765	746
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	92,5	92,8	92,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	203	201	178
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 846	3 979	4 127	4 259
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 338	3 453	3 582	3 696
Genomsnittlig skuldränta, %	4,4	3,3	2,4	1,9
Räntekänslighet (%)	4,4	5,0	5,4	5,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	180	173	219

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	115 700	204 520	2 000 000	-515 322	14 007	1 818 905
Avsättning till UH fond		28 830		-28 830		0
lanspråktagande av UH fond		-14 823		14 823		0
Balansering av föregående års resultat:				14 007	-14 007	0
Årets resultat					40 975	40 975
Belopp vid årets utgång	115 700	218 527	2 000 000	-515 322	40 975	1 859 880

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-515 322
årets vinst	40 975
	-474 347

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	28 830
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-503 177
	-474 347

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 213 141	1 112 807
Summa rörelseintäkter		1 213 141	1 112 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-668 686	-652 639
Övriga externa kostnader		-99 942	-90 206
Personalkostnader	4	-16 819	-16 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 320	-165 321
Summa rörelsekostnader		-950 767	-924 985
Rörelseresultat		262 374	187 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		287	768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 686	-174 583
Summa finansiella poster		-221 399	-173 815
Resultat efter finansiella poster		40 975	14 007
Resultat före skatt		40 975	14 007
Årets resultat		40 975	14 007

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

6 571 730

6 737 050

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

6 571 730

6 737 050

Summa anläggningstillgångar

6 571 730

6 737 050

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 229

9 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 875

78 205

Summa kortfristiga fordringar

84 104

88 090

Kassa och bank

Kassa och bank

8

457 983

378 916

Summa kassa och bank

457 983

378 916

Summa omsättningstillgångar

542 087

467 006

SUMMA TILLGÅNGAR

7 113 817

7 204 056

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		115 700	115 700
Uppskrivningsfond		2 000 000	2 000 000
Reservfond		218 527	204 519
Summa bundet eget kapital		2 334 227	2 320 219

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-515 322	-515 322
Årets resultat		40 975	14 007
Summa fritt eget kapital		-474 347	-501 315

Summa eget kapital		1 859 880	1 818 904
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	833 700	1 904 322
Summa långfristiga skulder		833 700	1 904 322

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	4 166 535	3 268 398
Leverantörsskulder		95 184	53 545
Skatteskulder		1 548	6 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 970	152 752
Summa kortfristiga skulder		4 420 237	3 480 830

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 113 817	7 204 056
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

40 975

14 007

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

165 320

165 321

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

206 295

179 328

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

3 986

-6 645

Förändring av leverantörsskulder

41 639

-19 207

Förändring av kortfristiga skulder

-368

25 324

Kassaflöde från den löpande verksamheten

251 552

178 800

Finansieringsverksamheten

Amortering

-172 485

-192 464

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-172 485

-192 464

Årets kassaflöde

79 067

-13 664

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

378 916

392 580

Likvida medel vid årets slut

457 983

378 916

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur det har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, vatten och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 131 708	1 028 808
Hyror garage	56 000	60 000
Hyror parkeringsplatser	14 400	14 400
Kabel-TV	9 600	9 600
Överlåtelse- och pamentsättningsavgifter	1 433	0
	1 213 141	1 112 808

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	65 593	34 492
Periodiskt underhåll	0	89 977
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	91 120	87 500
Uppvärmning	205 871	193 188
Vatten- och avloppsavgifter	136 307	69 636
Elavgifter	36 847	41 228
Renhållning	25 912	25 491
Snöröjning	25 088	33 463
Förbrukningsinventarier/materiel	781	0
Fastighetsförsäkringar	37 170	34 292
TV, bredband, telefoni	11 962	11 336
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	32 036	32 036
	668 687	652 639

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	12 798	12 798
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 021	4 021
	16 819	16 819

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 490 358	7 545 358
Omklassificeringar mark		-55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 490 358	7 490 358
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 808 308	-2 642 987
Årets avskrivningar	-165 320	-165 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 973 628	-2 808 308
Mark	2 055 000	2 055 000
Utgående värde mark	2 055 000	2 055 000
Utgående redovisat värde	6 571 730	6 737 050
Taxeringsvärden byggnader	6 997 000	6 997 000
Taxeringsvärden mark	2 613 000	2 613 000
	9 610 000	9 610 000
Taxeringsvärde bostad	9 152 000	9 152 000
Taxeringsvärde lokaler	458 000	458 000
	9 610 000	9 610 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 456 000	6 456 000
	6 456 000	6 456 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde inventarier	52 153	55 541
Försäljningar/utrangeringar		-3 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 153	52 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 153	-55 541
Utrangeringar		3 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 153	-52 153
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Checkräkningskonto	457 983	378 916
	457 983	378 916

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Länsförsäkringar	5,24	3 mån	1 012 400	1 046 160
Swedbank	4,472	3 mån	1 124 500	1 150 500
Swedbank	4,231	3 mån	355 013	362 646
Nordea	4,10	2025-12-17	1 649 530	1 729 530
Swedbank	3,17	2026-09-25	584 000	600 000
Swedbank	2,69	2028-01-25	274 792	283 884
			5 000 235	5 172 720
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 166 535	-3 268 398

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 140 115 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amortering: 25 092 kr

Nästa års omsättning av lån: 4 141 443 kr

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna-Maria Byström
Ordförande

Robert Norlin

Mattias Brodin

Helena Vestin

Terese Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fridhem, org.nr 789200-0899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridhem för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fridhem för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 08:36:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor