

Årsredovisning

för

Brf Fröjgärdet

716401-2580

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Fröjgärdet, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1980-10-08 fastigheten Kvarngärdet 34:8 i Uppsala kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4 resp. 5 våningar med totalt 68 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök

5 st affärslokaler

Den totala boytan är 4 996 kvm. Affärslokalerna har en sammanlagd yta om 397 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 103 270 000 kr varav markvärdet motsvarar 50 000 000 kr och byggnadsvärdet 53 270 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA, t.o.m 191231, därefter Protector Försäkring Sverige.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den yta som är taxerad som lokal. För lokaler är skattesatsen förnärvarande 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2019 års taxeringsvärde.

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2019 till 1 377 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om teknisk förvaltning med UBC Teknisk Förvaltning AB och ett löpande avtal om lokalvård med AlltiStäd i Uppsala AB (sedan början av 2020 Städarna i Uppsala AB)

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 juni 1982.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 560 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt den ekonomiska planen med 78 tkr per år. Enligt underhållsplan från 2019 är rekommenderad avsättning 500 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019 haft följande sammansättning:

Christian Alsing	Ordförande
Catarina Lindblad	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Sven-Olof Pettersson	Ledamot
Monica Sedell	Ledamot
Majvor Björk	Suppleant
Alf Lundqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Valberedning

Bo Alfredsson
Anna-Cari Lindh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsskiftet avgick föreningens ordförande Tommy Söderlund, i samband med att han flyttade från föreningen och Christian Alsing tog över.

Föreningens ekonomiska förvaltare Fastum hanterar från årsskiftet lägenhetsförteckningen och pantförskrivningar.

Arbete med OVK-besiktning har skett under året. Styrelsen samordnade under året byte av spiskåpor till kolfilterfläktar i de lägenheter där besiktningsfirman indikerat att originalkåpor, som ej klarar godkända flöden, fanns kvar.

Renovering har skett av lokal nr 72, detta efter att hyresgästerna Upplands Dental sade upp hyresavtalet. Ny hyresgäst från och med 1 april är By Her AB. I samband med detta gjordes en justering av hyresnivån. Omförhandling av hyran har även skett med Mäklarcentrum Allan Bytar AB och Uppsala Medicinska Fotvård.

Föreningens hemsida fick i början av året en välbehövlig ansiktslyftning. Styrelsen har en funktionsadress, styrelsen@frojgardet.se. En postlåda för föreningspost finns också i 22 D:s entré. Styrelsen har, efter en upphandling valt att flytta föreningens lån från Swedbank till SEB. I samband med detta splittades lånet i tre delar, där två delar bands på ett respektive tre år och en del omsätts var tredje månad. En engångsamortering på 1,5 miljoner gjordes då föreningen hade mer likvida medel än vad som kan rättfärdigas för löpande förvaltning. Amorteringen ökades från 350 000 till 500 000 per år efter krav från banken. I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5 procent inför årsskiftet 2019/2020 för att täcka den ökade amorteringstakten.

Styrelsen utförde i mars sin årliga besiktning av föreningens hus och inventering av övriga tillgångar, varvid det uppmärksammades att snö och vatten trängde in på vinden genom taket vid uppgång C, samt att marklutningen vid vissa ingångar började bli brant. Taket vid uppgång C och marken vid ingång A har sedan dess åtgärdats. Ytterligare gjorda iakttagelser av mindre betydelse har även åtgärdats under året.

Under året har tre vattensador av olika allvarlighetsgrad inträffat. Statusbesiktning av samtliga lägenheter, utförd av Relita, gjordes under våren. I besiktningsutlåtandet har styrelse och boende fått återkoppling på hur status är beträffande avstängningsventiler, brandvarnare, diskmaskin, golvbrunn, underlägg och ev fuktindikering.

En upphandling av teknisk förvaltning gjordes under sommaren och resultatet blev att UBC får fortsatt förtroende. Energideklaration, som ska ske vart 10:e år, har utförts av Acc Byggkonsulter AB.

Motion om fettavskiljare I enlighet med den av stämman bifallna motionen har trattar för fettuppsamling har delats ut. Med dessa kan man samla upp matfett i t ex en petflaska och kasta i hushållssoporna. Detta för att undvika fettansamlingar i rören.

Motion om solceller - Styrelsen har arbetat med att utreda förutsättningarna för solceller, enligt beslut på förra årsstämma. Vi har träffat Uppsala kommuns klimatrådgivare och Bygglovsenheten för att inhämta information. En första åtgärd som krävs är att ansluta samtliga medlemmar till ett gemensamt elabonnemang, vilket kräver ett beslut på årsstämma. Styrelsen arbetar vidare med att utreda kostnader och konsekvenser för detta, samt att få ett utlåtande om huruvida takets konstruktion och skick medger installation av solceller.

Motion om införande av portkoder Samtliga koddosor utom den i port B är ur funktion. Att laga dem har visat sig vara komplicerat, eftersom de är från 1983 och tekniken är gammal. Att byta ut dem mot nya kostar ca 70 000 kr. Styrelsen har därför beslutat att ta in offerter på ett nytt inpasseringssystem samt låta nästa ordinarie stämma fatta beslut om eventuellt inköp.

Omvandling av piskrummet till aktivitetsrum Vibrasugen har monterats ned och rummet är inrett till mötesrum. Den boende som så önskar kan boka rummet till hobbyarbete eller t ex barnkalas. Den befintliga underhållsplanen kompletterades under hösten till att täcka hela fastigheten. Det arbetet utfördes av Adex. Detta dokument ligger till grund för föreningens budget och konsulteras av styrelsen.

Trädgårdsgruppen har köpt in trädgårdsmöbler till den lilla uteplatsen. I augusti ordnade föreningen ett välbesökt knytkalas med levande musik på gården. I december skedde invigning av det nya mötesrummet, med glöggmingel, vilket även det var populärt. Dekorationsbelysning satte också upp i träden på gården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 95(97) medlemmar. Under året har 6(3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 449	3 418	3 410	3 405
Resultat efter finans. poster (tkr)	319	330	561	-600
Soliditet (%)	17	15	13	12
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	738	745	980	0
Fastighetslån/kvm (kr)	3 776	4 171	4 241	4 311
Årsavgifter/kvm (kr)	560	560	560	560
Lån i förhåll. till tax värde (%)	18	25	25	26

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån i förhållande till taxeringsvärde i %.

Föreningens totala lån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 030 000	1 510 393	156 000	843 265	330 374	3 870 032
Disposition av föregående års resultat:			78 000	252 374	-330 374	0
Årets resultat					318 627	318 627
Belopp vid årets utgång	1 030 000	1 510 393	234 000	1 095 639	318 627	4 188 659

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 095 639
årets vinst	318 627
	1 414 266
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	500 000
i ny räkning överföres	914 266
	1 414 266

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 448 767	3 417 794
Övriga rörelseintäkter		-73 350	-74 439
Summa rörelseintäkter		3 375 417	3 343 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 043 548	-2 005 469
Övriga externa kostnader	4	-327 969	-344 483
Personalkostnader	5	-65 088	-87 594
Avskrivningar		-419 002	-419 004
Summa rörelsekostnader		-2 855 607	-2 856 550
Rörelseresultat		519 810	486 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 184	-156 453
Summa finansiella poster		-201 184	-156 431
Resultat efter finansiella poster		318 626	330 374
Årets resultat		318 627	330 374

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	21 189 446	21 592 089
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	16 359
Summa materiella anläggningstillgångar		21 189 446	21 608 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		21 236 946	21 655 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 483 412	2 074 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	79 785	150 888
Summa kortfristiga fordringar		2 563 197	2 225 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		505 335	2 139 164
Summa kassa och bank		505 335	2 139 164
Summa omsättningstillgångar		3 068 532	4 365 043
SUMMA TILLGÅNGAR		24 305 478	26 020 991

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 540 393	2 540 393
Fond för yttre underhåll		234 000	156 000
Summa bundet eget kapital		2 774 393	2 696 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 095 639	843 265
Årets resultat		318 627	330 374
Summa fritt eget kapital		1 414 266	1 173 639
Summa eget kapital		4 188 659	3 870 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 362 500	20 487 500
Summa långfristiga skulder		18 362 500	20 487 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	500 000	350 000
Förskott från kunder		692 474	740 631
Leverantörsskulder		110 447	148 207
Skatteskulder		9 254	9 254
Övriga skulder		0	9 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	442 144	405 750
Summa kortfristiga skulder		1 754 319	1 663 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 305 478	26 020 991

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förändring av likvida medel

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	2 800 020	2 800 020
Hyror och övriga intäkter	570 747	543 303
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	<u>-2 637 790</u>	<u>-2 599 817</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	732 977	743 506

Förändringar fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	8 525	-139 025
Årets amorteringar	-1 975 000	-350 000

Förändring likvida medel

	<u>-1 233 498</u>	<u>254 481</u>
Likvida medel vid årets början	4 195 130	3 940 649
Likvida medel vid årets slut	2 961 632	4 195 130

I beloppet för likvida medel ingår avräkningskonto hos förvaltare, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 800 020	2 800 020
Hyror lokaler	263 817	241 376
Garage	353 576	345 600
P-plats	21 624	21 528
Övriga objekt	9 730	9 270
	3 448 767	3 417 794

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	90 124	90 500
Trädgårdsskötsel	0	1 500
Städkostnader	52 558	56 232
Snöröjning/sandning	3 750	2 844
Hisskostnader	46 696	48 342
Besiktningkostnader	7 020	0
OVK-besiktning	0	107 247
Reparationer	59 987	34 135
Rep portar/dörrar	0	4 626
Reparation hyreslokaler	4 188	0
Reparation vattenskada	23 926	8 438
Reparation ventilation	0	18 529
Reparation tvättstuga	1 000	12 187
Reparation el	5 373	12 755
Hissreparationer	42 887	27 667
Trädgård och utemiljö	7 127	27 990
Planerat underhåll	183 643	0
Underhåll VA	55 872	146 742
Underhåll tak	51 250	0
Underhåll av markytor	0	40 082
El	226 917	195 312
Värme	497 588	518 321
Vatten och avlopp	129 793	127 749
Avfallshantering	64 807	59 441
Försäkringskostnader	53 594	41 224
Kabel-tv	58 592	43 093
Bredband	0	14 363
Hyra för garage	348 408	346 673
Förbrukningsinventarier	18 066	15 127
Förbrukningsmaterial	10 382	4 350
	2 043 548	2 005 469

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	12 700	12 830
Fastighetsavgift	93 636	90 916
Telefoni	5 555	4 789
Hemsida	501	562
Porto	-4 250	4 250
Föreningsgemensamma kostnader	8 916	1 054
Revisionsarvode	11 600	11 375
Ekonomisk förvaltning	97 188	88 310
Bankkostnader	-2 000	2 250
Konsultarvoden	6 451	0
Ritnings- och kopieringskostn	9 486	0
Upprättande av energidekl	13 750	0
Juridisk konsultation	17 875	62 500
Underhållsplan	38 130	42 216
Övriga externa tjänster	12 500	18 425
Gåvor	567	1 222
Övriga poster	5 364	3 784
	327 969	344 483

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	46 500	46 500
Övriga arvoden	4 500	5 400
Lön vicevärd	0	11 400
Ers till styrelse extra arbete	0	5 700
Sociala avgifter	13 688	18 394
Premier för AMF	400	200
	65 088	87 594

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 549 759	25 549 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 549 759	25 549 759
Ingående avskrivningar	-6 377 974	-6 027 974
Årets avskrivningar	-350 000	-350 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 727 974	-6 377 974
Utgående redovisat värde	18 821 785	19 171 785
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Bokfört värde mark	2 150 000	2 150 000
Taxeringsvärden byggnader	53 270 000	47 283 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	36 000 000
	103 270 000	83 283 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 052 850	1 052 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 052 850	1 052 850
Ingående avskrivningar	-782 546	-729 903
Årets avskrivningar	-52 643	-52 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-835 189	-782 546
Utgående redovisat värde	217 661	270 304

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 682	368 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 682	368 682
Ingående avskrivningar	-352 323	-335 962
Årets avskrivningar	-16 359	-16 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-368 682	-352 323
Utgående redovisat värde	0	16 359

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 stycken aktier i Fastum AB. Aktierna är bokförda till värdet 1900 kr per aktie.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 476	11 723
Skattefordran	4 712	7 302
Övriga kortfristiga fordringar	12 927	0
Avräkningskonto förvaltare	2 456 297	2 055 966
	2 483 412	2 074 991

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com Hem AB	14 998	14 673
UBC Teknisk Förvaltning AB	0	22 531
Fastum AB	11 719	21 578
Gjensidige Forsikring AB	0	53 594
Söderberg & Partners	16 659	0
Otis AB	0	9 206
Uppsala Parkering AB	29 779	28 879
Bostadsrätterna	6 630	0
Telia	0	427
	79 785	150 888

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank AB nr 2757461450	0,76	2019-08-28		20 837 500
SEB nr 43869175	0,78	2020-11-28	6 500 000	
SEB nr 43869221	0,95	2022-11-28	6 375 000	
SEB nr 43869205	0,64	2021-11-28	5 987 500	
			18 862 500	20 837 500

Kortfristig del av långfristig
skuld

500 000

350 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 024	12 579
Upplupna styrelsearvoden	21 200	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	5 563	0
Förutbetalda avgifter och hyror	308 844	301 924
Fjärrvärme	64 431	67 339
El	22 750	21 395
Avfallskostnader	2 082	1 513
Rep. torktumlare	0	1 000
Fuktskada	13 250	0
	442 144	405 750

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	26 645 000	26 645 000
	26 645 000	26 645 000

Uppsala 2020-05-12



Christian Alsing
Ordförande



Sven-Olov Pettersson



Catarina Lindblad



Anders Olsson



Monica Sedell

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-17



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröjgärdet, org.nr 716401-2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröjgärdet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fröjgårdet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 17 maj 2020

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor