



Årsredovisning 2021



Brf Fröjgärdet

Org nr 716401-2580

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Fröjgärdet, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 Folksam.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den yta som är taxerad som lokal. För lokaler är skattesatsen för närvarande 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2019 års taxeringsvärde. Kommunal fastighetsavgift uppgick 2021 till 1 459 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 Städarna Sverige 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 588 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med 518 000 kr. Enligt uppdaterad underhållsplan under 2021 är rekommenderad avsättning 495 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2021 haft följande sammansättning:

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

Robin Gustafson Sjöberg Sammankallande
Anders Nilsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen mottog i december 2020 delgivning om uppsägning för avflyttning per 2021-09-01 av Uppsala parkering, något föreningen motsatte sig i flera skrivelser till Uppsala parkering. En medling i Hyresnämnden gav inget positivt resultat och föreningen har fått godta att boende i fortsättningen skriver kontrakt på parkeringsplatser direkt med Uppsala parkering och att vi inte längre förfogar över de 34 platser vi tidigare haft.

Styrelsen har också lyft frågan med att föreningen på grund av ett kommunalt bolags agerande inte längre kan uppfylla det av kommunen stipulerade parkeringstalet, med Uppsala kommun dock utan resultat.

Underhåll av ventilationssystemet har skett, med viss ombyggnad och tätning av läckage. Fläktaggregaten går nu på lägre varvtal, vilket genererar lägre ljud och minskar energiförbrukningen.

Den gamla armaturen på gården från 1983, med kvicksilverlampor, har blivit utbytt mot led-armatur, vilket skonar både miljön och minskar energiförbrukningen.

Åtgärderna ovan har, tillsammans med att tvättmaskinerna kopplats in på både varm- och kallvatten, sannolikt del i att föreningens elförbrukning vid årsskiftet 2021 - 2022 minskat med 7,44 procent jämfört med föregående år.

Tomtgränsens dragning har kontrollerats av Lantmäteriet. Diskussion har förts med grannföreningen Brf Kvarngärdet 34:6:s styrelse angående tomtgräns och det servitut som ger medlemmar i Brf Fröjgärdet fri passage till Storgatan. Staketet mellan tomterna är nu renoverat och en betongsugga hindrar att passagen blir blockerad av parkerade bilar. Betongsuggorna som ska skydda balkongerna, som vetter mot den grekiska kulturföreningen, från påkörning, har flyttats i rätt läge.

Vid halvårsskiftet sades kontraktet till lokal 69, Salong Hårknuten, upp för utflyttning till årsskiftet. Styrelsen har givit Mäklarhuset uppdrag att hitta ny hyresgäst.

Under våren byttes bärlinorna i hissarna ut. Styrelsen har med hjälp av Gummessons Hisskonsult AB upphandlat och slutit ett avtal med Uppsala Lyftservice, som under 2022 kommer att påbörja arbetet med att byta bland annat styrssystem, hydraulaggregat och hisskorg. Styrelsen har också under året sagt upp serviceavtalet med Otis Hiss AB till förmån för Uppsala Lyftservice.

Då det befintliga städbolaget inte längre önskade fortsätta sitt uppdrag, har en ny upphandling gjorts. Från och med januari 2022 är det Städgruppen i Uppsala AB som städar fastigheten.

Styrelsen utförde i 2021-03-28 sin årliga besiktning av föreningens hus och inventering av övriga tillgångar, varvid det uppmärksammades förekomst av sprickor i putsfasaden samt vissa skador på densamma. Detta har åtgärdats. Ytterligare gjorda iakttagelser av mindre betydelse har åtgärdats under året.

På grund av rådande pandemi har förutsättningarna för medlemmarna att kunna delta på årsmötet varierat. Därför beslutade styrelsen att även under 2021 att följa rådande rekommendationer och hålla ett förenklat årsmöte utan propositioner, med en uppmaning till medlemmarna att avstå från icke akuta motioner så länge pandemin varar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (97) medlemmar. Under året har 10 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 485	3 508	3 371	3 340
Resultat efter finans. poster (tkr)	543	-665	319	330
Soliditet (%)	18	15	17	15
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	946	-262	738	745
Fastighetslån/kvm (kr)	3 575	3 675	3 776	4 171
Årsavgifter/kvm (kr)	588	588	560	560
Lån i förhåll. till tax värde (%)	17	18	18	25

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	734 000	914 266	-664 573	3 524 086
Disposition av föregående års resultat:			-216 000	-448 573	664 573	0
Årets resultat					543 498	543 498
Belopp vid årets utgång	1 030 000	1 510 393	518 000	465 693	543 498	4 067 584

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	465 693
årets vinst	543 498
	1 009 191

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	495 000
ianspråkstagande av medel för yttre underhåll	-325 899
i ny räkning överföres	840 090
	1 009 191

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 484 935	3 508 282
Övriga rörelseintäkter		22 611	10 510
Summa rörelseintäkter		3 507 546	3 518 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 085 278	-3 314 168
Övriga externa kostnader	4	-285 322	-251 795
Personalkostnader	5	-63 956	-65 768
Avskrivningar		-402 643	-402 643
Summa rörelsekostnader		-2 837 199	-4 034 374
Rörelseresultat		670 347	-515 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 851	-148 996
Summa finansiella poster		-126 849	-148 991
Resultat efter finansiella poster		543 498	-664 573
Årets resultat		543 498	-664 573

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	20 384 160	20 786 803
Summa materiella anläggningstillgångar		20 384 160	20 786 803
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		20 431 660	20 834 303
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 038	0
Övriga fordringar	9	2 281 618	2 432 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 580	117 481
Summa kortfristiga fordringar		2 358 236	2 549 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		356 125	357 902
Summa kassa och bank		356 125	357 902
Summa omsättningstillgångar		2 714 361	2 907 628
SUMMA TILLGÅNGAR		23 146 021	23 741 931

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 540 393	2 540 393
Fond för yttre underhåll		518 000	734 000
Summa bundet eget kapital		3 058 393	3 274 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		465 693	914 266
Årets resultat		543 498	-664 573
Summa fritt eget kapital		1 009 191	249 693
Summa eget kapital		4 067 584	3 524 086
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 000 000	11 875 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	11 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 862 500	6 487 500
Inre reparationsfond		704 830	699 835
Leverantörsskulder		102 636	710 151
Skatteskulder		9 568	9 254
Övriga skulder		0	11 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	398 903	424 872
Summa kortfristiga skulder		13 078 437	8 342 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 146 021	23 741 931

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		543 498	-664 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		402 643	402 643
Förändring skatteskuld/fordran		1 490	3 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		947 631	-258 393
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		48 000	-171 837
Förändring av kortfristiga skulder		-639 722	601 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		355 909	170 795
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		-144 091	-329 205
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 632 427	2 961 632
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 488 336	2 632 427

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	75 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter inklusive avsättning till inre fond	2 861 904	2 861 904
Hyror lokaler	349 752	299 079
Garage	240 515	314 395
P-plats	21 624	21 624
Övriga objekt	11 140	11 280
	3 484 935	3 508 282

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel*	91 040	67 656
Städkostnader	58 089	76 443
Snöröjning/sandning	2 938	0
Hisskostnader	64 337	52 404
Besiktningkostnader	0	31 237
OVK-besiktning	0	64 566
Reparationer	33 965	30 170
Reparation hyreslokaler	0	7 361
Reparation vattenskada	2 000	1 406
Reparation VA	28 978	58 684
Reparation ventilation	0	11 224
Självrisker	23 779	0
Reparation tvättstuga	3 466	138 197
Hissreparationer	80 014	44 510
Trädgård och utemiljö	7 020	8 039
Planerat underhåll	0	34 098
Underhåll ventilation	234 637	128 999
Underhåll värme	0	928 473
Underhåll el	58 453	0
Underhåll tak	0	43 750
Underhåll av gemensamma ytor	0	12 261
Underhåll av markytor	32 809	229 967
El	200 046	225 155
Värme	502 879	453 818
Vatten och avlopp	187 811	176 488
Avfallshantering	71 655	66 297
Försäkringskostnader	56 793	53 779
Självrisker	23 779	0
Kabel-tv	60 792	59 994
Hyra för garage	252 191	295 845
Förbrukningsinventarier	7 451	9 502
Förbrukningsmaterial	356	3 845
	2 085 278	3 314 168

* Fastighetsskötsel felperiodiserad år 2019, därav lägre kostnad 2020.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	12 700	12 700
Fastighetsavgift	99 212	97 172
Telefoni	5 880	5 254
Hemsida	791	645
Föreningsgemensamma kostnader	5 723	849
Revisionsarvode	12 375	12 013
Ekonomisk förvaltning	83 500	99 841
Juridisk konsultation	37 500	0
Underhållsplan	11 216	11 148
Övriga externa tjänster	2 465	2 125
Medlems-/föreningsavgifter	6 760	6 630
Gåvor	0	348
Övriga poster	8 348	3 070
	286 470	251 795

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	52 600	52 100
Sociala avgifter	11 356	13 668
	63 956	65 768

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 549 759	25 549 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 549 759	25 549 759
Ingående avskrivningar	-7 077 974	-6 727 974
Årets avskrivningar	-350 000	-350 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 427 974	-7 077 974
Utgående redovisat värde	18 121 785	18 471 785
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Bokfört värde mark	2 150 000	2 150 000
Taxeringsvärden byggnader	53 270 000	53 270 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	50 000 000
	103 270 000	103 270 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 052 850	1 052 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 052 850	1 052 850
Ingående avskrivningar	-887 832	-835 189
Årets avskrivningar	-52 643	-52 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-940 475	-887 832
Utgående redovisat värde	112 375	165 018

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 stycken aktier i Fastum AB. Aktierna är bokförda till 1 900 kr per aktie.

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 257	5 486
Skattefordran	0	1 176
Övriga kortfristiga fordringar	148 151	151 058
Avräkningskonto förvaltare	2 132 210	2 274 525
	2 281 618	2 432 245

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	15 645	15 197
Fastighetskötsel	22 988	22 760
Ekonomisk förvaltning	0	20 875
Fastighetsförsäkring	19 117	18 560
Larmavtal	0	4 443
Uppsala Parkering AB	0	28 886
Bostadsrätterna	6 830	6 760
	64 580	117 481

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB nr 43869175	0,62	2023-11-28	6 500 000	6 500 000
SEB nr 43869221	0,95	2022-11-28	5 375 000	5 875 000
SEB nr 43869205	0,51	2022-11-28	5 987 500	5 987 500
			17 862 500	18 362 500
Kortfristig del av långfristig skuld			11 862 500	6 487 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 11 362 500 kr


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 790	1 811
Upplupna styrelsearvoden	21 200	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	4 376	0
Förutbetalda avgifter och hyror	263 525	322 820
Fjärrvärme	76 362	56 884
El	19 994	19 634
Avfallskostnader	1 796	1 614
Städ	5 010	4 921
Besiktningkostnad	0	17 188
Hiss reparation	3 786	0
Snöröjning	1 064	0
	398 903	424 872

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 645 000	26 645 000
	26 645 000	26 645 000

Uppsala 2022-04-21


Christian Alsing
Ordförande



Sven-Olov Pettersson


Catarina Lindblad


Monica Sedell


Alf Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-05


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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 överträdelse 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 5 maj 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor