

Årsredovisning 2020

Brf Freja 34

Org nr 716421-1778

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Styrelsen för Brf Freja 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 6 september 2019.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-27.

Föreningens fastighet, Heimdall 15, består av 1 flerbostadshus. Fastigheten bebyggdes 1939. Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 946 kvm, varav 1 946 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök
11 st 2 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

Tom Holmisto	Ledamot	avgick sep
Bengt Owe Linnér	Ledamot	
Josefin Uggla	Ledamot	
Åsa Bagge	Ledamot	
Mats Westermark	Ledamot	Ordförande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Monica Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Insalation av ny trätramp mot park	2020	
Instalation av ny dörrautomatik	2020	
Rensning av ventiler för in- och utluft	2019	
Underhåll fjärrvärmesystemet	2019	
Renovering tvättstuga	2019	
Värmekabelanläggning och taksäkerhet	2019	
Ny hemsidesadress	2018	www.frejgatan34.se
Förbättring undercentralen	2018	Nytt expansionskärl med automatik
Ombyggnad av hissen	2018	Ny självstängande tät innergrind
Bredband	2018	Uppgraderad anslutning till samtliga lägenheter
Ombyggnad soprum	2017	Ny hissanordning för sopkärl på hjul

Handwritten signatures:
@e M
Z S MW

Portbelysning	2017	Renovering av portbelysningen
Underhåll av fönster	2016	Målning av fönsterkarmar och balkongdörrar på norra fasaden
Stampsolning	2016	
Underhåll av fönster	2015	Målning av fönsterkarmar på södra fasaden.
Hemsida	2014	Ny hemsida som återfinns på www.sbc.se/freja34
Renovering av trapphus	2013	Ommålning av väggar och tak i trapphuset. Dörrarna mot vädringsbalkongerna har målats om invändigt.
Installation av säkerhetsdörrar	2013	Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter
Installation av bredbandsfiber	2013	Installation av Bredbandsfiber via Bredbandsbolaget
Ny takarmatur i trapphuset och i entrén	2013	Nya takarmaturer i funkisstil har installerats i hela trapphuset.
Utvändigt underhåll av portarna	2012	Porten mot gatan och mot gården har slipats och lackats om utvändigt.
Installation av brandvarnare	2012	Brandvarnare har installerats i tvättstugan, pannrummet och källargångarna. Larm hörs via anläggning monterad på bottenplan i trapphuset.
Montering av snörasskydd	2012	Snörasskydd har monterats på taket mot gatan.
Målning av staketet	2011	Metallstaketet på gården har rostskyddsbehandlats och målats om.
Fasadrenovering	2006	Fasaden mot gatan har fått ny puts och målats i ny kulör. Fasaden mot gården är i bra skick och har endast målats om.
Installation av tryckstegringsanläggning	2006	Ny tryckstegringsanläggning installerad i källaren. Tappvattenflödena för samtliga lägenheter ligger därefter över Boverkets krav.
Målning i källaren & tvättstugan	2006	Golvet maskinslipat och ommålat. Tak, dörrar, väggar (exkl källarförråden) ommålade.
Målning fönster/balkongdörrar utvändigt	2006	Samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan har målats om. Dropplister har bytts ut vid behov. Inga åtgärder på fönster/balkongdörrar mot gården.
Renovering av balkonger	2006	Totalrenovering av samtliga balkonger. Nytt tätskikt och ny betongsula. Ny plåt till räckena som även ommålats. Nya kopparplåtar till balkongdörrarna.
Ny hissmaskin	2005	Ny hissmaskin installerad i källaren. Maskinrummet flyttas från vinden i samband med byggnation av 2 lägenheter.
Nytt plåttak	2005	Nytt plåttak i samband med byggnation av lägenheter på vinden.
Ny ventilationsanläggning	2005	Installation av nya 8 st nya takfläktar (Ziehl-EBM) inkl luftflödesmätningar och injusteringar av don i samtliga kanaler.
Nya elstigare	2004-2005	Nya elstigar till samtliga lägenheter, övergång till 3-fas, nya proppskåp i

lägenheterna med automatsäkringar, byte till automatiska elmätare placerade i källaren.
Stambyte 2004-2005 Byte av samtliga stammar. Badrummen i samtliga lägenheter totalrenoverade

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 273 644	1 273 644
Hyror och övriga intäkter	27 112	20 587
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 099 473	-1 380 168
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	201 283	-85 937
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	109 182	-4 261
Förändring likvida medel	290 775	-90 198
Likvida medel vid årets början	915 697	1 005 895
Likvida medel vid årets slut	1 206 472	915 697

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (53) medlemmar. Under året har 8 (7) medlemmar tillträtt samt 12 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (5) överlåtelser. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 279	1 283	1 290	1 286
Resultat efter finansiella poster	-148	-435	-201	-293
Soliditet (%)	69,2	69,5	70,0	69,6
Årsavgifter kr/kvm	655	655	655	655
Fastighetslån kr/kvm	3 829	3 829	3 829	3 829

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.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 414 100	5 328 760	371 658	-3 207 762	-434 802	17 471 954
Disposition av föregående års resultat:			47 736	-482 538	434 802	0
Årets resultat					-147 582	-147 582
Belopp vid årets utgång	15 414 100	5 328 760	419 394	-3 690 300	-147 582	17 324 372

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 690 300
årets förlust	-147 582
	-3 837 882

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	350 000
	-4 187 882
	-3 837 882

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 279 360	1 283 131
Övriga rörelseintäkter		21 397	11 100
Summa rörelseintäkter		1 300 757	1 294 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-827 741	-1 119 127
Övriga externa kostnader	4	-110 925	-91 856
Personalkostnader	5	-84 318	-89 873
Avskrivningar		-348 865	-348 865
Summa rörelsekostnader		-1 371 849	-1 649 721
Rörelseresultat		-71 092	-355 490
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 490	-79 312
Summa finansiella poster		-76 490	-79 312
Resultat efter finansiella poster		-147 582	-434 802
Årets resultat		-147 582	-434 802

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 793 997	24 136 467
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 257	18 652
Summa materiella anläggningstillgångar		23 806 254	24 155 119
Summa anläggningstillgångar		23 806 254	24 155 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	0
Övriga fordringar	8	1 057 710	780 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 648	61 692
Summa kortfristiga fordringar		1 085 388	842 543
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		158 736	138 940
Summa kassa och bank		158 736	138 940
Summa omsättningstillgångar		1 244 124	981 483
SUMMA TILLGÅNGAR		25 050 378	25 136 602



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 742 860	20 742 860
Fond för yttre underhåll		419 394	371 658
Summa bundet eget kapital		21 162 254	21 114 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 690 300	-3 207 762
Årets resultat		-147 582	-434 802
Summa fritt eget kapital		-3 837 882	-3 642 564
Summa eget kapital		17 324 372	17 471 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 646 750	7 451 750
Summa långfristiga skulder		4 646 750	7 451 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 805 000	0
Leverantörsskulder		78 408	68 320
Övriga skulder		26 648	40 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	169 200	103 705
Summa kortfristiga skulder		3 079 256	212 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 050 378	25 136 602

Z
O
SU
M
KW

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	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Ventilation	35 år
Stambyte	40 år
Fasad	40 år
Tak	40 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 273 644	1 273 644
Hyror förråd	3 000	3 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 712	6 488
Öresutjämning	4	-1
	1 279 360	1 283 131

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	26 904	0
Städkostnader	38 700	40 556
Hyra av entrémattor	12 747	11 562
Snöröjning/sandning	0	23 394
Serviceavtal	16 740	17 787
Hisservice/besiktning	5 943	4 866
Myndighetskrav	1 800	0
Besiktningkostnader	15 638	12 479
Reparationer	66 732	0
Hissreparationer	5 014	36 523
Planerat underhåll	3 961	382 138
Fastighetsel	36 067	42 860
Uppvärmning	336 717	310 699
Vatten och avlopp	59 326	40 604
Avfallshantering	19 418	12 491
Container	0	9 649
Försäkringskostnader	55 921	52 262

Kabel-tv	10 237	10 076
Bredband	63 208	60 680
Fastighetsavgift	52 488	49 572
Förbrukningsinventarier	180	929
	827 741	1 119 127

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kreditupplysning	2 189	1 750
Hemsida	2 196	0
Porto	2 307	2 499
Föreningsgemensamma kostnader	216	10 161
Revisionsarvode	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	46 124	44 501
Bankkostnader	1 600	1 400
Juridisk konsultation	37 069	0
Upprättande av energidekl	0	11 875
Gåvor	54	275
Övriga poster	4 170	4 394
	110 925	91 855

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	71 667	70 000
Sociala avgifter	12 651	19 873
	84 318	89 873

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 166 557	23 166 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 166 557	23 166 557
Ingående avskrivningar	-4 610 090	-4 267 620
Årets avskrivningar	-342 470	-342 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 952 560	-4 610 090
Redovisat värde mark	5 580 000	5 580 000
Utgående värde mark	5 580 000	5 580 000
Utgående redovisat värde	23 793 997	24 136 467
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	53 000 000
	73 800 000	73 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 803	136 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 803	136 803
Ingående avskrivningar	-118 151	-111 756
Årets avskrivningar	-6 395	-6 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 546	-118 151
Utgående redovisat värde	12 257	18 652

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	162	162
Skattefordran	9 812	3 932
Avräkningskonto förvaltare	1 047 736	776 757
	1 057 710	780 851

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,17	2022-02-28	2 846 750	2 846 750
SEB	0,64	2021-06-28	2 250 000	2 250 000
SEB	0,81	2025-09-28	700 000	700 000
SEB	0,76	2025-10-28	1 100 000	1 100 000
SEB	0,58	2021-11-28	555 000	555 000
			7 451 750	7 451 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 805 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 2 805 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Räntekostnader	2 100	2 252
Advokat/ juridik	7 438	0
Fastighetsel	3 049	0
Fjärrvärme	38 748	0
Avfall	2 808	0
Vatten- och avlopp	8 536	0
Fastighets skötsel	3 110	0
Förutbetalda avgifter och hyror	103 411	101 453
	169 200	103 705

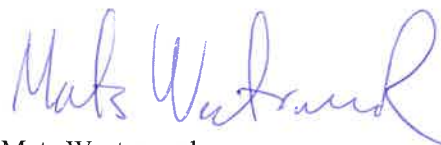
Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 787 000	9 787 000
	9 787 000	9 787 000

Stockholm 2021-04-21



Tom Holmisto
Ordförande tom 30 sep 2020



Mats Westermark
Ordförande fr o m 1 okt 2020



Bengt Owe Linnér



Åsa Bagge



Josefin Ugglå

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freja 34, org.nr 716421-1778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freja 34 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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*. 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, 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 Freja 34 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 26 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor