

# Årsredovisning 2020

## Brf Fröja

Org nr 717600-0888

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

EA

LL MS

## 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.

Styrelsen för Brf Fröja, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 19 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

17 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Den totala ytan är 1 390 kvm. I fastigheten ingår en lokal på 27 kvm och bostadsyta 1 300 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 21 034 000 kr, varav markvärdet motsvarar 9 745 000 kr och byggnadsvärdet 11 289 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetens tekniska status


Underhållskostnader för framtida underhåll (30 år) beräknas enligt planen uppgå till 84,02 per m<sup>2</sup>/år UBA totalt 111,5 kkr/år. Eftersom underhållsåtgärder som ligger efter 30 år inte beaktas i en plan som sträcker sig till 30 år har den 30-åriga underhållplanen kompletterats med beräkningar om den så kallade "eviga underhållskostnaden" vilka beräknats uppgå till 79,05 per m<sup>2</sup>/år UBA eller totalt till 104,9 kkr/år.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden på 111 kkr/år.

Hisservicen har skötts av Uppsala Lyftservice AB.  
Elkraften har levererats av Storuman Energi AB.  
Fjärrvärmens har levererats av Vattenfall Värme AB.  
Bredbandsleverantör har varit A3 Företag AB.

#### Fastighetsförvaltning

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Upplands Fastighetsservice AB.  
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB.

  
22 12 16



## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-06 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anders Erikson	Ledamot, Ordförande
Emma Arvestål	Ledamot, Sekreterare
Lydia Lindsmyr	Ledamot, Kassör
Michael Streng	Ledamot
Peter Mattsson	Ledamot
Gabriella Beer	Suppleant
Hilda Andersson Gran	Suppleant
Kristin Arestav	Suppleant, avgått 2020

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.  
Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 23 650 kr.

### Revisorer

Tomas Ericson                      Ordinarie  
Borev Revision AB

Lars Jonasson                      Suppleant  
Borev Revision AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anders ger en sammanfattning av året som gått:

Hela året har präglats av Coronapandemin som försvårat styrelsearbetet.

Dock har vi lyckats att genomföra den planerade och beslutade fasadrenoveringen inkl. fönsterrenovering.

Samtliga möten har hållits utomhus i ur och skur.

Entreprenaden pågick under perioden april-oktober 2020. Hela entreprenaden med tillhörande ändrings- och tillägsarbeten har klarat uppsatt budget.

Ett antikvariskt bidrag från Länsstyrelsen på 310 000:- ansökte vi om och fick. Detta medverkade till ett positivt resultat på hela renoveringen.

Vår fastighet har ett högt bevarandevärde. Ritad av Gunnar Leche, tidigare stadsarkitekt i Uppsala.

Som antikvarisk sakkunnig var Upplandsmuseet och Per Lundgren.

Jeppes Puts AB var totalentreprenör för projektet. Resultatet blev mycket bra.

Trädgårdsarbetet har fått lida under perioden då fasadrenoveringen pågick.

En ny jordlåda byggdes och tillsnyggning av komposthögarna påbörjades.

Under senhösten snyggades gräs- och grusytorna till. Under året har en lägenhet sålts och en andrahandsuthyrning skett.

Hissen har haft ett stopp under året, oförklarligt.

Ett flertal stopp i avloppet på plan 4 har skett och efterföljande vattenskada i lgh nr 19 kommer att orsaka föreningen kostnader. Detta är nu en försäkringsanmäld skada. Renovering pågår. Radonmätning har pågått i sex lägenheter och resultatet har kommit som visar på värden mellan 20 och 90 Bq/m<sup>3</sup>, dvs vi är tydligt underreferensnivån på 200 Bq/m<sup>3</sup> så alla lägenheter är godkända.

Avstämningsmöten med Fastum beträffande budgetarbetet har ägt rum vid ett flertal tillfällen.

Föreningens ekonomi håller sig inom uppställda ramar med de lån vi har idag.

EA   
LLKS 

Efter genomförd renovering kommer genomgång med banken att ske och förhandling om nya räntor pågår.

Under året har styrelsen via informationsbrev informerat medlemmarna om vad som pågår i föreningen. Valberednings ordförande Andreas Furängen har haft den inte alltför lätta uppgiften att få ihop årets styrelse.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 2020-12-31 27 st (29 st år 2019) st medlemmar fördelade på 19 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen (en) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 196	1 196	1 196	1 176	932
Resultat efter finansiella poster	-57	153	98	188	53
Soliditet (%)	43	43	42	42	19
Fastighetslån/kvm, kr	6 800	6 832	6 875	6 918	2 813
Årsavgifter/kvm, kr	796	796	796	796	662

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 906	6 000 314	861 678	187 512	153 279	7 345 689
Disposition av föregående års resultat:			111 000	42 279	-153 279	0
Årets resultat					-57 007	-57 007
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>142 906</b>	<b>6 000 314</b>	<b>972 678</b>	<b>229 791</b>	<b>-57 007</b>	<b>7 288 682</b>

EF  
HL MS

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	229 791
årets förlust	-57 007
	<b>172 784</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 000
i ny räkning överföres	61 784
	<b>172 784</b>

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

EA P  
LL K  
M

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 105 980	1 105 980
Hysesintäkter	2	104 124	104 124
Avdrag självförvaltning		-14 523	-14 420
Övriga rörelseintäkter		1	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 195 582</b>	<b>1 195 684</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-39 558	-24 570
Driftkostnader	3	-442 040	-451 215
Administrationskostnader	4	-58 827	-61 011
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-30 094	-29 589
Fastighetsskatt/avgift		-29 491	-28 503
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-600 010</b>	<b>-594 888</b>
Utrangering byggnadskomponent		-188 527	0
Avskrivning byggnad		-150 564	-121 188
Avskrivningar övrigt		-163 364	-169 173
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-502 455</b>	<b>-290 361</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>93 117</b>	<b>310 435</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-150 124	-157 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-110
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-150 124</b>	<b>-157 156</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-57 007</b>	<b>153 279</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 007</b>	<b>153 279</b>

EA R  
LL 18  
M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5, 6, 7	15 705 708	13 929 335
Mark		16 970	16 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 722 678</b>	<b>13 946 305</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		26 600	26 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 749 278</b>	<b>13 972 905</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		2 293	3 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 989	51 573
Avräkningskonto förvaltare		1 209 340	3 080 322
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 267 622</b>	<b>3 135 829</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 267 622</b>	<b>3 135 829</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 016 900</b>	<b>17 108 734</b>

EA 2  
LK 13  
M



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		142 906	142 906
Kapitaltillskott		6 000 314	6 000 314
Fond för yttre underhåll		972 678	861 678
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 115 898</b>	<b>7 004 898</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		229 791	187 512
Årets resultat		-57 007	153 279
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>172 784</b>	<b>340 791</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 288 682</b>	<b>7 345 689</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 750 000	9 436 420
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 750 000</b>	<b>9 436 420</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 701 420	60 000
Leverantörsskulder		84 925	76 075
Aktuella skatteskulder		2 629	1 641
Övriga skulder		13 293	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	175 951	188 909
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 978 218</b>	<b>326 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 016 900</b>	<b>17 108 734</b>

EF P  
H B / 10

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	20-100 år
Bredband	10 år
Byte stammar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

EA  
HL  
JL

### Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, p-plats	28 800	28 800
Hyresintäkter, lokaler	33 600	33 600
Bredband	41 724	41 724
	<b>104 124</b>	<b>104 124</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	40 446	39 996
Snöröjning/sandning	1 604	1 527
Hisskostnader	8 285	6 887
Besiktningkostnader	0	1 875
El	20 480	23 228
Värme	209 340	223 025
Vatten och avlopp	48 421	43 748
Avfallshantering	22 055	21 992
Försäkringskostnader	29 640	26 420
Kabel-tv	19 697	19 228
Bredband	42 072	42 036
Förbrukningsinventarier	0	1 142
Förbrukningsmaterial	0	110
	<b>442 040</b>	<b>451 214</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Föreningsgemensamma kostnader	0	300
Revisionsarvode	8 625	8 500
Ekonomisk förvaltning	49 752	48 438
Konsultarvoden	0	3 013
Övriga poster	450	760
	<b>58 827</b>	<b>61 011</b>

87  
LH  
15  
16

### Not 5 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 520 570	4 520 570
Fasadrenovering inkl. fönster	2 278 828	0
Utrangering fasad och fönster	-361 646	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 437 752</b>	<b>4 520 570</b>
Ingående avskrivningar	-1 486 463	-1 379 005
Utrangering fasad och fönster	173 119	0
Årets avskrivningar	-136 834	-107 458
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 450 178</b>	<b>-1 486 463</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 987 574</b>	<b>3 034 107</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 745 000	9 745 000
Taxeringsvärden mark	11 289 000	11 289 000
	<b>21 034 000</b>	<b>21 034 000</b>

### Not 6 Byte stammar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 602	274 602
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 602</b>	<b>274 602</b>
Ingående avskrivningar	-98 048	-84 318
Årets avskrivningar	-13 730	-13 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-111 778</b>	<b>-98 048</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162 824</b>	<b>176 554</b>

### Not 7 Grundförstärkning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 045 402	11 045 402
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 045 402</b>	<b>11 045 402</b>
Ingående avskrivningar	-326 728	-163 364
Årets avskrivningar	-163 364	-163 364
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-490 092</b>	<b>-326 728</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 555 310</b>	<b>10 718 674</b>

Z EA  
LL MS  
UP

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
ComHem kabel-TV	4 989	4 924
Fastighetsförsäkring	28 365	29 640
Fastum	12 688	12 438
AllTele	3 506	3 506
Uppsala Vatten	6 441	0
Uppsala Lyftservice	0	1 065
	<b>55 989</b>	<b>51 573</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,96	2021-04-30	1 547 996	1 547 996
Stadshypotek AB	1,89	2021-04-30	2 108 424	2 108 424
Stadshypotek AB	1,75	2022-03-30	1 930 000	1 945 000
Stadshypotek AB	1,34	2023-01-30	1 925 000	1 945 000
Stadshypotek AB	1,12	2024-03-01	1 940 000	1 950 000
			<b>9 451 420</b>	<b>9 496 420</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 701 420	60 000

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 förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 45 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 656 420 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	18 813	20 903
Upplupna styrelsearvoden	23 650	23 250
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 431	7 305
Förutbetalda avgifter och hyror	91 561	106 183
Fastighetsel	1 964	2 058
Fjärrvärme	27 534	29 210
Hissreparation	3 928	0
Snöröjning	1 071	0
	<b>175 952</b>	<b>188 909</b>

EA Z  
AK AS

**Not 11 Ställda säkerheter**

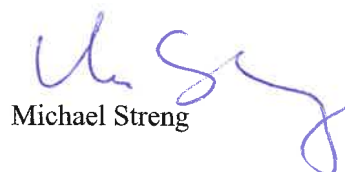
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 988 000	9 988 000
	<b>9 988 000</b>	<b>9 988 000</b>

Uppsala 9/4 2021

  
Anders Eriksson


  
Emma Arvestål

  
Lydia Lindsmyr

  
Michael Streng

  
Peter Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4 2021

  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröja, org.nr 717600-0888

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröja 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionsssed 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 Fröja för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 28 april 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor