

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Fridshyddan 2**  
716421-9177

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Fridshyddan 2, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandgroppen 4	1992	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Samtliga medlemmar omfattas dessutom av en kollektiv bostadsrättsförsäkring, som tecknats hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 2 flerbostadshus i 0 till 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3335 kvadratmeter, varav 3335 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Fastighetens taxeringsvärde är 59.800.000 :-.

### Lägenheter

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	24	4	4

Föreningen har 24 garageplatser och 23 parkeringsplatser.

### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning har skötts av Erenroths Trädgård & Fastighetsservice AB.  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighets AB.  
Föreningen har stadsnät-bredbandsuppkoppling via Sollentuna Energi & Miljö AB. Dessutom levererar Com Hem förutom kabel-TV även bredband och telefonianslutning till lägenheterna.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter är 40 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Antal medlemmar 2019-01-01:	57
Antal tillkommande medlemmar under 2019:	2
Antal avgående medlemmar under 2019:	1
Antal medlemmar 2019-12-31:	58

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
  - Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vid andrahandsupplåtelse får en årlig avgift tas ut om högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.
- Andrahandsupplåtelse är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Efter årsstämman 2019-05-06 har styrelsen haft följande utseende:

Eva Morén	ordförande, omval 1 år
Agneta Mejbart-Carlsson	kassör, omval 2 år
Eric Lindgren	vice ordförande omval 2 år
Milijana Bjelakovic	sekreterare, 1 år kvar
Ann-Katrin Gällnander	ledamot, nyval 2 år
Fredrik Andersson	suppleant, omval 1 år
Karin Bergholtz	suppleant, omval 1 år

Styrelsen har haft 10 st. protokollförda möten under verksamhetsåret.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

Extern revisor har varit Brita Schumacher , omval ett år  
Extern revisor suppleant har varit Jörgen Schumacher, omval ett år.

Valberedningen har bestått av:

Inger Lundgren, sammankallande, omval ett år  
Else-Marie Sundqvist, omval ett år  
Judith Bos, nyval ett år

Föreningen bildar tillsammans med Brf Fridshyddan 1 och Brf Fridshyddan 3 en samfällighet som svarar för drift, underhåll och skötsel av garage, vägar gräsmattor, planteringar och lekplatser. Samfälligheten förvaltar fastigheten Sandgropen S:1, Sollentuna. Byggår 1993-1994. Fastigheten är taxerad till 15.058.000 :-, där Brf Fridshyddan 2 betalar för sin del (40/146) av samfällighetens kostnader. Där ingår även fastighetsskatten. Fastighetsförvaltningen för samfälligheten har fördelats enligt följande: Ekonomisk förvaltare i samfälligheten har varit ABJ Boförvaltning AB Fastighetsskötsel har utförts av Erenrots Trädgårds & Fastighetsservice AB.

Trädgårdsskötsel har utförts av M K Trädgård AB

För vinterunderhåll har anlåtats Lövhagen mark & trädgård AB.

Föreningens representanter i samfälligheten har varit:

Ann-Katrin Gällnander led. nyval 1 år  
Karin Bergholtz led. nyval 1 år  
Eric Lindgren suppl. nyval 1 år

Grannsamverkan har ej haft några möten under 2019.

#### **Något om verksamheten under året**

Efter mycket arbete med vattenskador i flera av våra lägenheter, blev resten av 2019 ett relativt lugnt år, och styrelsen kunde ägna sig åt översyn av föreningens två hus.

Offertter för målning och uppsnyggande av fasaden med burspråken har tagits in och styrelsen har även diskuterat målning av entréerna.

Styrelsen har gjort en översyn av sina register med anledning av GDPR, då vi värnar om våra medlemmars personliga integritet, och vill att de ska känna sig trygga i hur vi hanterar deras uppgifter.

Arbetet med brandsäkerheten har fortsatt, och under år 2020 kommer styrelsen att utföra en okulärbesiktning av samtliga lägenheter för att kontrollera brandvarnarna.

En undersökning av radonförekomsten hos oss har påbörjats under året i 16 av våra lägenheter. Resultatet av denna kommer att redovisas under våren 2020.

Året 2019 avslutades som vanligt med vår traditionella fest kring lucia, då vi även firade föreningens 25-års-jubileum.

Den 1 april höjdes avgifterna med 4,7 %.

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

### Lån

Föreningen har 3 stycken lån hos Swedbank om 20 075 tkr. Räntevillkor och bindningstider framgår av noterna. Under året har lånen amorterats med 275 tkr.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377:- kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 237	2 168	2 175	2 261	2 388
Res efter fin. poster (tkr)	133	-326	184	375	403
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	618	597	603	630	671
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 019	6 102	6 192	6 462	6 642
Soliditet (%)	50,0	49,0	49,0	48,0	47,0

### Förändringar av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 882 000	2 682 000	2 939 700	6 841 984	-326 778	20 018 906
Disp av föreg års resultat				-326 778	326 778	0
Förändring under året			125 150	-125 150	132 877	132 877
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 882 000</b>	<b>2 682 000</b>	<b>3 064 850</b>	<b>6 390 056</b>	<b>132 877</b>	<b>20 151 783</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 390 056
årets vinst	132 877
	<b>6 522 933</b>

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	179 400
i ny räkning överföres	6 343 533
	<b>6 522 933</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 236 878	2 167 682
Övriga rörelseintäkter	2	2 760	13 358
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 239 638</b>	<b>2 181 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-640 986	-991 565
Driftskostnader	4	-625 909	-690 393
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-124 921	-157 948
Personalkostnader	6	-70 000	-69 194
Avskrivningar	7	-417 177	-417 177
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 878 992</b>	<b>-2 326 277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>360 646</b>	<b>-145 237</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 769	-181 541
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 769</b>	<b>-181 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 877</b>	<b>-326 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 877</b>	<b>-326 778</b>

## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	39 567 474	39 984 651
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 567 474</b>	<b>39 984 651</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag		0	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 567 474</b>	<b>39 987 451</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		12 159	12 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 093	99 269
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 252</b>	<b>111 551</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		977 242	1 128 064
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>977 242</b>	<b>1 128 064</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 080 494</b>	<b>1 239 615</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

		<b>40 647 968</b>	<b>41 227 066</b>
--	--	-------------------	-------------------

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

10 564 000

10 564 000

Fond för yttre underhåll

3 064 850

2 939 700

**Summa bundet eget kapital**

**13 628 850**

**13 503 700**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 390 056

6 841 984

Årets resultat

132 877

-326 778

**Summa balanserad vinst**

**6 522 933**

**6 515 206**

**Summa eget kapital**

**20 151 783**

**20 018 906**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

20 075 000

20 350 000

Övriga skulder

8 800

8 400

**Summa långfristiga skulder**

**20 083 800**

**20 358 400**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

57 886

330 658

Skatteskulder

2 533

933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

351 966

518 169

**Summa kortfristiga skulder**

**412 385**

**849 760**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**40 647 968**

**41 227 066**



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark avskrivs ej.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res efter fin. poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 059 643	1 989 382
Garagepl ej moms	112 200	111 200
Hyra p_pl ej moms	42 300	45 550
Hyra förråd	22 735	21 550
	<b>2 236 878</b>	<b>2 167 682</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 760	7 542
Övriga ersättningar och intäkter	0	5 816
	<b>2 760</b>	<b>13 358</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-135 953	-485 368
Markytor, trädgård	-254	-224
El	-27 300	-19 612
Värme	-364 438	-358 191
Vatten och avlopp	-85 452	-95 036
Sophämtning/renhållning	-27 589	-33 134
	<b>-640 986</b>	<b>-991 565</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-44 315	-41 250
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 680	-3 539
Hisservice	-6 060	-22 494
Entrémattor	-6 267	-5 372
Övriga fastighetskostnader	-33 946	-43 551
Avgift samfällighet	-245 436	-245 436
Fastighetsförsäkring	-56 062	-65 496
Anticimex	-15 194	0
Kabel-tv	-87 999	-87 818
F-skötsel	-71 869	-45 390
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	-55 080	-53 480
Vattenskada	0	-76 567
	<b>-625 908</b>	<b>-690 393</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Telefon	-5 128	-4 830
Porto	-1 678	-1 090
Revisionsarvoden	-19 250	-16 750
Ekonomisk förvaltning	-64 691	-65 344
Möteskostnader	-2 925	-12 400
Konsultarvoden	-24 375	-46 250
Bankkostnader	-1 473	-5 994
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 400	-5 290
	<b>-124 920</b>	<b>-157 948</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Anställda och personalkostnader  
Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättningar har utgått

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reserverat styrelsearvode	-70 000	-69 194
	<b>-70 000</b>	<b>-69 194</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	-417 177	-417 177
	<b>-417 177</b>	<b>-417 177</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	47 517 741	47 517 741
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 517 741</b>	<b>47 517 741</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 533 090	-7 115 913
Årets avskrivningar enligt plan	-417 177	-417 177
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 950 267</b>	<b>-7 533 090</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 567 474</b>	<b>39 984 651</b>
Mark ingår i restvärdet med	5 800 000	5 800 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	35 000 000	30 000 000
Mark	24 800 000	17 200 000
	<b>59 800 000</b>	<b>47 200 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	59 800 000	47 200 000
Lokaler	0	0
	<b>59 800 000</b>	<b>47 200 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	39 567 474	39 984 651
	<b>39 567 474</b>	<b>39 984 651</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,171	2020-03-28	5 950 000	6 050 000
Swedbank Hypotek	1,240	2020-02-28	7 075 000	7 150 000
Swedbank Hypotek	1,138	2022-03-25	7 050 000	7 150 000
			<b>20 075 000</b>	<b>20 350 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			275 000	300 000

### Not 10 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i Sandgropen 4 Sollentuna	37 000 000	37 000 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

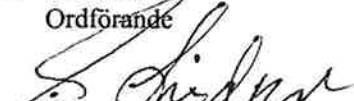
Inga väsentliga förändringar planeras under året.

Sollentuna


10/4 2020

  
Eva Morén  
Ordförande

  
Agneta Mejbert-Carlsson


  
Eric Lindgren

  
Milijana Bjelakovic

  
Ann-Katrin Gällnander

Min revisionsberättelse har lämnats

8/4 - 2020

  
Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fridshyddan 2  
Org.nr. 716421-9177

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fridshyddan 2 för år 2019.

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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisionsred 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 Brf Fridshyddan 2 för år 2019 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 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 fortlöpa 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.

Stocksund den 8 april 2020



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

## **Brf Fridshyddan 2**

Stockholm den 11 mars 2020

## **Uppdragsbrev för revisionsuppdrag**

### **Revisionsuppdraget**

Jag har av föreningsstämman i Brf Fridshyddan 2 fått uppdraget att utföra revision i Brf Fridshyddan 2 ("bostadsrättsföreningen"). Jag bekräftar genom detta brev att jag åtar mig uppdraget. Uppdraget löper under 1 räkenskapsår fram till slutet av den årsstämma som ska hållas under 2020.

Revisionsuppdraget omfattar:

- granskning enligt tillämplig lagstiftning av Bostadsrättsföreningens bokföring och årsredovisning samt styrelsens förvaltning av bolaget som syftar till att ge mig underlag för min revisionsberättelse till föreningsstämman
- annan granskning och rapportering som det enligt lag ankommer på den valda revisorn att utföra ("Lagstadgade tilläggsuppdrag"), och
- biträde och rådgivning som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning ("Revisionsrådgivning").

Revisionen kommer att utföras enligt god revisions sed i Sverige.

### **Villkor för uppdraget**

Min revision utförs grundat på att styrelsen och de som har ansvar för bostadsrättsföreningens styrning är medvetna om och förstår sitt ansvar för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild enligt ÅRL.

För att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisors sed är styrelsen skyldig att informera mig om vilket annat revisions- eller redovisningsföretag som bostadsrättsföreningen anlitar eller har för avsikt att anlita för redovisnings- och/eller rådgivningstjänster.

För revisionsuppdraget gäller i övrigt av FAR, branschorganisationen för revisorer, redovisningskonsulter, skatterådgivare, lönekonsulter och specialister, fastställda Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer, Bilaga 1. Om uppdraget förnyas och annat inte skriftligen överenskoms gäller dessa villkor för det nya uppdraget.

### **Arvode**

Arbetet utförs på löpande räkning baserat på nedlagd tid för uppdragets genomförande.

### **Eventuella övriga tjänster utöver revision**

Revisionsuppdraget omfattar inte annan rådgivning som går utöver Revisionsrådgivning enligt ovan. För s.k. "fristående rådgivning", t.ex. redovisnings- eller deklarationsbiträde och skatterådgivning gäller, om inte särskild uppdragshandling/-avtal upprättats, alltid arvode enligt löpande räkning, samt härtill bilagda FARs Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster, Bilaga 2.

### **Behandling av personuppgifter**

Jag är personuppgiftsansvarig för personuppgifter som jag behandlar för våra interna administrativa ändamål vad gäller antagande och hantering av kunder och uppdrag. Jag är även personuppgiftsansvarig för personuppgifter som behandlas i samband med utförandet av revisionsuppdraget.



Behandling av personuppgifter ska ske på ett lagligt, öppet och korrekt sätt. Personuppgifter får endast behandlas för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål, och inte sparas för längre tid än vad som är nödvändigt. Med beaktande av behandlingens art, omfattning, sammanhang och ändamål samt riskerna för den registrerades rättigheter ska jag genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med gällande rätt. Som personuppgiftsansvarig har jag rätt att använda mig av underleverantörer, inom eller utom EES-området, i samband med antagandet och utförandet av uppdraget och/eller för att lagra information hänförligt till revisionsuppdraget. Detta under förutsättning att avtal rörande behandlingen av personuppgifter har ingåtts med sådan underleverantör enligt gällande rätt, att underleverantören är bunden av ett sekretessåtagande och har förpliktat sig att vidta lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder som säkerställer att den registrerades rättigheter skyddas. Personuppgifter kan också komma att behandlas av tredje part till vilken personuppgifter lämnas ut enligt gällande rätt, t.ex. myndigheter. Ytterligare information om min behandling av personuppgifter finns tillgänglig på [www.hogia.se](http://www.hogia.se).

Föreningen ansvarar för att det har rätt att överföra personuppgifterna till mig i samband med revisionsuppdraget och att personuppgifterna har behandlats enligt gällande rätt. Föreningen ansvarar vidare för att de registrerade, vars personuppgifter överlämnas till mig inför antagandet och i samband med utförandet av revisionsuppdraget, har försetts med sådan information som det åligger den personuppgiftsansvariga att lämna till den registrerade vid insamlingen enligt gällande rätt (inkl. att deras personuppgifter kan komma att behandlas i samband med revisionsuppdraget), så att kraven på rättvis och öppen behandling tillgodoses. Föreningen ansvarar för att ovan nämnd information innehåller upplysningar om de registrerades rättigheter. Föreningen svarar till fullo för att den registrerades rättigheter tillvaratas avseende den registrerades rätt till tillgång, begränsning, radering och rättelse.

### **Bekräftelse**

Vänligen kontakta undertecknad om ni har några frågor angående innehållet i detta uppdragsbrev.

Vänligen underteckna detta uppdragsbrev, som upprättats i två exemplar, för att visa att ni bekräftar och samtycker till denna överenskommelse. Jag får särskilt fästa er uppmärksamhet på beskrivningen i de allmänna villkoren av styrelsens respektive revisorns ansvar i revisionsuppdraget.

Jag emotser ett exemplar av uppdragsbrevet i retur till Brita Schumacher

Med vänlig hälsning



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

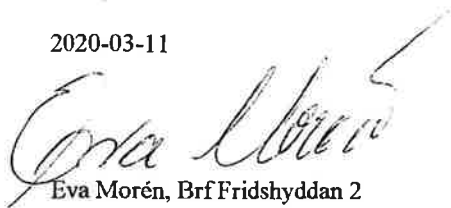
### **Bilagor**

Bilaga 1: FARs Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer (2018:1)

Bilaga 2: FARs Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster (2018:1)

### **Brf Fridshyddan 2**

2020-03-11



Eva Morén, Brf Fridshyddan 2

## Budget 2020 för brf Fridshyddan 2 Org.nr 716421-9177

Hyror P-plats	45 000,00 kr
Hyror förråd	21 200,00 kr
Avgifter	2 082 876,00 kr
Garagehyror	112 200,00 kr
Överlåtelseavgift	3 500,00 kr
Övriga intäkter	3 000,00 kr
<b>S:a intäkter</b>	<b>2 267 776,00 kr</b>

Kostnad revision	17 500,00 kr
Arvoden och soc.avgifter	70 000,00 kr
Föreningsavgift	5 500,00 kr
Avgift samfällighet	258 400,00 kr
Vatten	105 000,00 kr
Uppvärmning	400 000,00 kr
El	20 000,00 kr
Renhållning	35 000,00 kr
Städning	42 000,00 kr
Rep./underhåll fastighet	300 000,00 kr
Fastighetsskötsel	60 000,00 kr
Ekonomisk fastighetsförvaltning	67 000,00 kr
Hisservice	25 000,00 kr
Hissbesiktning	3 800,00 kr
Telia	5 000,00 kr
Kabel-TV/bredband/hemsida	90 000,00 kr
Försäkringar	72 000,00 kr
Kontorsmaterial	5 000,00 kr
Årsmöte/fest	14 000,00 kr
Markyta trädgård	3 000,00 kr
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>1 598 200,00 kr</b>
<b>S:a intäkter minus driftskostnader</b>	<b>669 576,00 kr</b>

Fastighetsskatt	57 300,00 kr
<b>Sa skatter</b>	<b>57 300,00 kr</b>

Räntekostnader	248 000,00 kr
Bankkostnader	3 000,00 kr
<b>Sa räntor/räntekostnader</b>	<b>251 000,00 kr</b>

<b>S:a resultat innan avskrivningar</b>	<b>361 276,00 kr</b>
---	----------------------

Avskrivningar	417 000,00 kr
---------------	---------------

<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>— 55 724,00 kr</b>
-------------------------------------	-----------------------

## **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG Brf Fridshyddan 2 2020**

**Styrelse:** 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter

### **Ledamöter:**

Agneta Mejbert-Carlsson	1 år kvar
Eva More'n	2 år omval
Erik Lindgren	1 år kvar
Ann-Katrin Gålnander	1 år kvar
Jan Sannergren	2 år nyval

<b>Suppleant:</b>	Fredrik Andersson	1 år omval
	Karin Bergholtz	1 år omval

### **Extern revisor 1 ordinarie och 1 suppleant**

<b>Ordinarie:</b>	Brita Schumacher	1 år omval
<b>Suppleant:</b>	Jörgen Schumacher	1 år omval

Sollentuna 2020-03-10

Inger Lundgren                      Else-Marie Sundqvist                      Judith Bos

