

# Årsredovisning 2020

## Brf Fridshyddan 3

Org nr 716421-9185

**fastum**

[www.fastum.se](http://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.

Styrelsen för Brf Fridshyddan 3, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 18 mars 2019.

#### Föreningens byggnad

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus i 6 våningar med totalt 66 st bostadsrätter. Den totala boytan är 5.361,6 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

21 st	2 rum och kök
15 st	2,5 rum och kök
15 st	3 rum och kök
15 st	3,5 rum och kök

Fastighetsbeteckningen är Sandgropen 5 Sollentuna kommun med byggår 1996.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Stockholm.

#### Krav på medlemmar

Föreningen kräver att medlemmar/boende följer de ordningsregler som finns. Det kan gälla bokningstider och städning i tvättstuga såväl som att följa uppsatta parkeringsregler etc.

Medlem/boende är skyldig att inneha gällande hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg inkluderas numera i Bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring varför bostadsrättstillägg i hemförsäkringen ej är något krav.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med grannföreningarna Brf Fridshyddan 1 och 2. Gemensamhetsanläggningarna omfattar 2 st parkeringshus, lokalgata, markanläggningar på samfällad mark, spill- och dagvattenledningar på samfällad mark och utanför byggnader på Sandgropen 3-5, utvändiga elanläggningar och belysning, dock ej fasadbelysning. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av samfällighetsförening, där brf Fridshyddan 3 har 46 % av andelarna.

#### Servitut

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 97 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 63 000 000 kr och markvärdet är 34 000 000 kr. Värdeåret är 1996.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2020.

#### Teknisk förvaltning

Erenrots Trädgård & Fastighetservice har under året haft ansvaret för tekniskt underhåll och lokalvård.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Patent- och Registreringsverket den 29 december 1994.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske med minst 187 000 kr, vilket motsvarar 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bert Nilsson, ordförande Sven Lindahl, vice ordförande Agneta Elfving, kassör Anders Larsson Tegelby, sekreterare Aare Lilleborg
Suppleanter	Christer Nordström Ulf Kjellsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 100 000 kr exklusive sociala kostnader.

Revisor

Tomas Ericson  
BOREV Revision AB

Valberedning

Margareta Varverud      Sammanställande  
Yvonne Larsson  
Vladimir Sklenar

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 88(89) medlemmar. Under året har 5 (5) medlemmar tillträtt samt 6 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 5 (4) överlåtelse genomförts. Föreningen hade 2 beviljade andrahandsuthyrningar under 2020. Siffrorna inom parentes avser förra årets värden.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Den pågående pandemin har präglat räkenskapsåret från och med mars 2020. Flera planerade åtgärder har senarelagts på obestämd tid tills vaccinationen är klar och läget har blivit stabilt. Exempel på senareläggningar gäller komplettering av Obligatorisk Ventilationskontroll, stamspolning och byte av fönsterlistor. Vidare har alla gemensamhetsverksamheter som vårstädning, luciakaffe mm ställts in.

Årsstämman hölls utomhus mellan södra garaget och Fridshydevägen 1 och det fungerade väl.

Styrelsemötena har från och med mars 2020 hållits digitalt för undvikande av smitta och även det har fungerat väl.

Möjlighet att boka tvättstugan coronasäkert, dvs för eget bruk, infördes under hösten och kommer fortsatt att gälla under 2021.

Föreningen har tre lån. Två av dessa har sammantaget amorterats med 140 000 kr under 2020.

Hemsidan används nu regelbundet för information till medlemmarna som komplement till vanlig utdelning av informationsblad. Mailbrevlådan till styrelsen har också börjat användas dels av medlemmar samt även av utomstående exempelvis mäklare.

Eftersom servicen från Fastum AB, trots många klagomål och påpekanden, successivt allvarligt försämrats, beslutade styrelsen att byta ekonomisk förvaltare från Fastum AB till ABJ Boförvaltning AB Uppsala.

Mark- och miljödomstolen avlog i dom 2020-12-21 ett av fallen gällande överklaganden angående klagomål om ljudstörningar, men biföll ett annat.

**Utfört underhåll under 2020**

De befintliga värmeväxlarna i undercentralen uppvisade dåliga värden som kunde leda till ökande avgifter för värmen samtidigt som de började bli gamla. Under hösten byttes därför de båda värmeväxlarna ut till nya. Bytet har fungerat väl och det har bara behövts smärre justeringar i vissa lägenheter.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 833	2 856	2 786	2 731	2 666
Resultat efter finansiella poster	-359	-403	-591	-681	-528
Resultat exkl avskrivningar	336	292	104	14	169
Soliditet (%)	63,69	64,00	63,60	63,86	64,31
Skuldränta (%)	0,91	0,95	0,93	0,89	0,85
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 702	3 728	3 827	3 827	3 827
Fastighetens belåningsgrad (%)	35	35	35	35	35
Årsavgifter per kvm (kr)	481	481	472	449	449

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Resultat exkl avskrivningar**

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

#### **Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### **Skuldränta**

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### **Lån per kvm bostadsyta**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boytan av föreningens fastighet.

#### **Fastighetens belåningsgrad**

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

#### **Årsavgifter per kvm**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	31 646 000	5 917 000	3 152 866	-3 806 211	-402 809	<b>36 506 846</b>
Disposition av föregående års resultat:			187 000	-589 809	402 809	<b>0</b>
Årets resultat					-358 508	<b>-358 508</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 646 000</b>	<b>5 917 000</b>	<b>3 339 866</b>	<b>-4 396 020</b>	<b>-358 508</b>	<b>36 148 338</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 396 020
årets förlust	-358 508
	<b>-4 754 528</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	187 000
i ny räkning överföres	-4 941 528
	<b>-4 754 528</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 832 555	2 856 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 832 555</b>	<b>2 856 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 931 518	-1 991 991
Övriga externa kostnader	4	-250 077	-253 531
Personalkostnader	5	-127 037	-122 816
Avskrivningar		-694 751	-694 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 003 383</b>	<b>-3 063 089</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-170 828</b>	<b>-206 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 680	-195 949
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 680</b>	<b>-195 949</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-358 508</b>	<b>-402 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-358 508</b>	<b>-402 809</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 947 502	55 642 253
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 947 502</b>	<b>55 642 253</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 947 502</b>	<b>55 642 253</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-350	0
Övriga fordringar	8	945 388	1 157 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 020	203 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 017 058</b>	<b>1 361 176</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		789 285	34 767
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>789 285</b>	<b>34 767</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 806 343</b>	<b>1 395 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 753 845</b>	<b>57 038 196</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 563 000	37 563 000
Fond för yttre underhåll		3 339 866	3 152 866
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 902 866</b>	<b>40 715 866</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 396 020	-3 806 211
Årets resultat		-358 508	-402 809
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 754 528</b>	<b>-4 209 020</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 148 338</b>	<b>36 506 846</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 369 888	19 990 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 369 888</b>	<b>19 990 502</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 480 614	0
Depositionsavgifter		14 900	14 900
Leverantörsskulder		195 923	28 833
Skatteskulder		5 346	3 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	538 836	493 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 235 619</b>	<b>540 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 753 845</b>	<b>57 038 196</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-358 508	-402 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		694 751	694 751
Förändring skatteskuld/fordran		1 591	-4 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>337 834</b>	<b>287 343</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		350	0
Förändring av kortfristiga fordringar		127 096	693
Förändring av leverantörsskulder		167 090	-35 067
Förändring av kortfristiga skulder		14 526 089	-19 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 158 459</b>	<b>233 131</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-14 620 614	-530 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 620 614</b>	<b>-530 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>537 845</b>	<b>-296 869</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 188 941	1 485 809
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 726 786</b>	<b>1 188 940</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 581 152	2 581 125
P-plats och garage	250 928	250 506
Laddstolpar el-bilar	0	2 000
Övr ej momspl ers. och intäkt	475	22 598
	<b>2 832 555</b>	<b>2 856 229</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	130 130	124 281
Trädgårdsskötsel	130	0
Kostnader i samband med städdagar	0	1 451
Hyra av entrémattor	13 377	16 052
Värmeoptimering	20 799	20 649
Hisskostnader	21 445	14 760
Gemensamhetsanläggning	418 140	418 140
Reparationer	7 164	17 204
Hissreparationer	34 344	8 191
Reparation tvättstuga	33 190	28 332
Trädgård och utemiljö	0	5 938
Planerat underhåll	132 438	151 275
El	102 387	93 940
Värme	487 005	521 906
Vatten och avlopp	189 631	178 176
Avfallshantering	75 969	61 458
Försäkringskostnader	106 200	122 446
Kabel-tv	153 862	152 554
Förbrukningsinventarier	0	47 886
Förbrukningsmaterial	5 307	7 352
	<b>1 931 518</b>	<b>1 991 991</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	94 314	90 882
Telefoni	7 480	6 073
Datorkommunikation	2 232	1 860
Hemsida	8 503	7 024
Porto	3 425	5 245
Föreningsgemensamma kostnader	3 637	1 897
Revisionsarvode	14 231	13 750
Ekonomisk förvaltning	98 438	106 814
Bankkostnader	2 750	3 750
Gåvor	1 554	2 596
Övriga poster	7 003	13 640
Serviceavg till branschorgan	6 510	0
	<b>250 077</b>	<b>253 531</b>

### Not 5 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter på arvoden	25 087	22 816
Utbildning	1 950	0
	<b>127 037</b>	<b>122 816</b>

### Not 6 Byggnader och mark

Under 2015 har ett lusthus anskaffats

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 875 930	62 875 930
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 875 930</b>	<b>62 875 930</b>
Ingående avskrivningar	-16 803 677	-16 108 926
Årets avskrivningar	-694 751	-694 751
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 498 428</b>	<b>-16 803 677</b>
Redovisat värde mark	9 570 000	9 570 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>9 570 000</b>	<b>9 570 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 947 502</b>	<b>55 642 253</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	461 694	461 694
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>461 694</b>	<b>461 694</b>
Ingående avskrivningar	-461 694	-461 694
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-461 694</b>	<b>-461 694</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 887	3 800
Avräkningskonto förvaltare	937 501	1 154 174
	<b>945 388</b>	<b>1 157 974</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	30 700	30 812
Kabel-TV	38 645	38 465
Samfällighetsavgift	0	104 535
Ekonomisk förvaltning	0	24 468
Hemsida	0	4 922
Entrémattor	2 675	0
	<b>72 020</b>	<b>203 202</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2021-01-30	6 955 308	7 015 308
Stadshypotek	0,92	2027-09-30	5 449 888	5 529 888
Stadshypotek	0,95	2021-09-01	7 445 306	7 445 306
			<b>19 850 502</b>	<b>19 990 502</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	14 480 614	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 förlängas vid förfall.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	30 769	18 613
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	23 000	20 000
Revision	14 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	205 768	225 072
Fastighetsel	7 477	7 960
Fjärrvärme	68 796	75 800
Avfallskostnader	6 788	5 535
Vatten och avlopp	16 351	15 064
Hemsida	0	8 190
Medlemsaktivitet	0	3 126
Planerat underhåll	27 000	0
Skuld laddstolpar	38 886	0
	<b>538 835</b>	<b>493 360</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	<b>61 000 000</b>	<b>61 000 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Sollentuna kommun har i januari 2021 överklagat domen 2020-12-21 gällande klagomål om ljudstörningar till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och Miljööverdomstolen beslutade 2021-02-24 att avslå överklagandet.

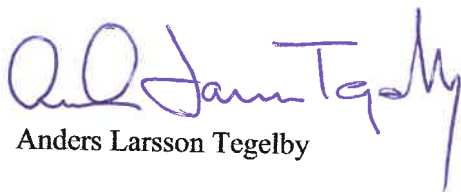
I januari 2021 omsattes ett av föreningens tre lån. Det nya lånet är på 6 935 308 kronor och är bundet i 4 år med en fast räntesats på 0,5%. Lånet kommer att amorteras med 20 000 kronor per kvartal på samma sätt som ett av de andra lånen.

Sollentuna 23 mars 2021



Bert Nilsson  
Ordförande

Aare Lilleborg



Anders Larsson Tegelby



Agneta Elfving



Sven Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-03



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fridshyddan 3, org.nr 716421-9185

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridshyddan 3 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 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. Risker 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 Fridshyddan 3 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 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 3 april 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor