

Årsredovisning 2020

Brf Frösundet 1

Org nr 769601-8964

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.

Styrelsen för Brf Frösundet 1, med säte i Solna, 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 fastighet 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 13 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Befästningskullen 3 i Solna Kommun den 25 augusti 2001.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 72 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 6 911 kvm och lokalytan 164 kvm. Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser, alla belägna i garage som delas med Brf Frösundet 2.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
14 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppobostadsrättstilläggsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2020 uppgår till 1 429 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 181 386 000 kr, varav byggnadsvärde 106 768 000 kr och markvärde friköpt tomt 74 618 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

2

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden och trappstädning med AB Rubin Facilitetsservice. För trädgårdsskötsel och snöröjning har Cemi svarat. Med Comhem finns avtal tecknat gällande kabel-tv och med Obenetwork avseende bredband. Underhållsavtal har tecknats med Miele för översyn och skötsel av maskiner i föreningens två tvättstugor. Sophantering har skett av SUEZ.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 september 2001.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2020 uppgår till 577 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,3 procent av byggnads/taxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

Åke Eriksson	Ordförande
Britt-Marie Karlsson	Kassör
Monica Åström Zarakolu	Sekreterare
Fredrik Ekström	Ledamot
Peter Hjortzberg-Nordlund	Ledamot
John Huang	Suppleant
Johan Aston	Suppleant
Leif Svensson	Suppleant
Marcus Bringzén	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Matz Ekman Ordinarie
BDO

Valberedning

Patricia Widell
Mario Dugandzic
Ingela Ottoson



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året inte haft några städdagar pga pandemin.

Föreningslokalen/övernattningslägenheten, som används av föreningens medlemmar och av boende i Brf Frösundet 2 har under året haft mycket låg belägningsgrad pga rådande pandemi.

Den tidigare konstaterade sprickan vid trapphuset på Signalistgatan 6 och som orsakade vatteninträngning i bottenplanet har åtgärdats under våren. För att undvika sättningar och ojämnheter i plattläggningen har detta arbete senarelagts till sommaren 2021.

För att få bästa komfortvärme till låg kostnad har föreningen tecknat ett avtal med Danfoos/Leanheat som utvecklat styrsystem för detta. Danfoss/Leanheat har gjort en grov uppskattning baserad på tidigare årsförbrukningar och denna indikerar att vi sparar ca 4-5 % mot tidigare års värmekostnad.

Cemi har under året anlåtats för trädgårdsskötsel och snöröjning till föreningens belåtenhet. Under våren kantskars gräsmattan och kompletterades med nya gräsfrön.

Trädgårdsgruppens utplacerade pallkragar användes av föreningens medlemmar för odling av olika grönsaker. Gruppen har även tagit väl hand om blommorna i våra krukor placerade vid entréerna.

Sophanteringen har utförts av Suez/Sita vilket är kontrakterade av Solna kommun för sophämtning. Föreningen startade förra året med plast sortering.

Företaget ITK, som har serviceavtal för hissarna, har under året haft få utryckningar för att avhjälpa fel på hissarna.

Besiktning av eventuella fuktskador utfördes i januari 2020 av Anticimex och med få anmärkningar som noterades och dessa har åtgärdats under året.

Beslut om installation av solceller togs på extra stämma den 20 februari 2020.

Avtal för installation av solceller tecknades den 15 maj 2020 och installationsarbetena påbörjades i juni.

Arbetsmiljöverket gjorde vid platsbesök i juli ett påpekande att föreningens installationer för taksäkerhet inte uppfyllde dagens krav utan behövde uppgraderas. Pga rådande pandemi samt semestertider och väntan på material så blev det en försening av installationerna.

Nätanslutningen blev efter lång väntetid, pga att Vattenfall hade hög arbetsbelastning, utförd 12 december 2020.

Föreningen fortsätter att delta i grannsamverkan vilket förhoppningsvis kan bidra till att göra det mindre attraktivt för inbrott.

Föreningens hemsida, www.frosundet1.wordpress.com ger information och svar på viktiga frågor för föreningens medlemmar.

2

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (113) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillkommit och 11 medlemmar utgått vid 7 (3) överlåtelser. Snittpriset har varit 53 850 kr/kvm (51 661 kr/kvm).

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 857	5 023	4 890	4 494
Resultat efter finansiella poster	104	-342	136	-1 106
Soliditet (%)	66,87	66,48	66,52	66,24
Avskrivningar	-1 198	-1 193	-1 189	-1 180
Resultat exkl avskrivningar	1 302	851	1 325	74
Skuldränta (%)	0,64	0,62	0,64	1,24
Fastighetslån kr/kvm	7 458	7 510	7 571	7 632
Årsavgifter kr/kvm *	577	577	577	529

* 2017 har medlemmar debiterats 11 månaders avgift.

Nyckeltalsdefinitioner

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 procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 518 300	10 168 700	2 972 875	2 112 905	-341 823	106 430 957
Disposition av föregående års resultat:			-599 014	257 191	341 823	0
Årets resultat					103 741	103 741
Belopp vid årets utgång	91 518 300	10 168 700	2 373 861	2 370 096	103 741	106 534 698

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 370 095
årets vinst	103 741
	2 473 836

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	320 304
i ny räkning överföres	2 153 532
	2 473 836

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

2

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 857 344	5 023 439
Summa rörelseintäkter		4 857 344	5 023 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 723 361	-3 328 531
Övriga externa kostnader	4	-351 909	-370 957
Personalkostnader	5	-145 571	-145 235
Avskrivningar		-1 198 498	-1 193 060
Summa rörelsekostnader		-4 419 339	-5 037 782
Rörelseresultat		438 005	-14 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 217	6 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 481	-334 050
Summa finansiella poster		-334 264	-327 480
Resultat efter finansiella poster		103 741	-341 823
Årets resultat		103 741	-341 823

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	154 869 283	155 827 349
Inventarier, verktyg och installationer	7	55 091	64 273
Pågående nyanläggningar	8	1 455 088	46 750
Summa materiella anläggningstillgångar		156 379 462	155 938 372
Summa anläggningstillgångar		156 379 462	155 938 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 893	95 713
Övriga fordringar	9	714 595	2 048 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	378 995	458 509
Summa kortfristiga fordringar		1 115 483	2 602 503
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 814 828	1 557 956
Summa kassa och bank		1 814 828	1 557 956
Summa omsättningstillgångar		2 930 311	4 160 459
SUMMA TILLGÅNGAR		159 309 773	160 098 831

12

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 687 000	101 687 000
Fond för yttre underhåll		2 373 861	2 972 875
Summa bundet eget kapital		104 060 861	104 659 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 370 095	2 112 905
Årets resultat		103 741	-341 823
Summa fritt eget kapital		2 473 836	1 771 082
Summa eget kapital		106 534 697	106 430 957
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 085 337	51 480 306
Summa långfristiga skulder		15 085 337	51 480 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 457 469	422 000
Leverantörsskulder		232 181	762 795
Skatteskulder		249 752	243 108
Övriga skulder	12	4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	745 837	755 165
Summa kortfristiga skulder		37 689 739	2 187 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 309 773	160 098 831

7

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		103 741	-341 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 198 498	1 193 060
Förändring skatteskuld/fordran		3 644	2 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 305 883	853 295
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		73 820	84 180
Förändring av kortfristiga fordringar		89 691	-22 613
Förändring av leverantörsskulder		-530 614	307 402
Förändring av kortfristiga skulder		-9 329	29 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		929 451	1 251 911
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 639 588	-46 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 639 588	-46 750
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-359 500	-422 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-359 500	-422 000
Årets kassaflöde		-1 069 637	783 161
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 471 921	2 688 760
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 402 284	3 471 921

2

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	120 år från husens färdigställande
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 989 784	3 989 784
Hyror lokaler	346 673	333 967
Hyror bilplatser	254 796	244 800
El debiterad på medlemmar	242 330	418 169
Övernattnings-/gästlägenhet	23 761	36 719
	4 857 344	5 023 439

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	75 130	96 218
Trädgårdsskötsel	94 229	83 850
Städkostnader	169 516	144 797
Snöröjning/sandning	21 051	56 607
Serviceavtal	27 000	32 672
Systematiskt brandskyddsarbete	12 711	8 562
Hisskostnader	24 805	15 322
Bevakningskostnader	13 152	10 103
Besiktningkostnader	7 485	0
Reparationer	349 389	123 556
Hissreparationer	28 616	47 695
Trädgård och utemiljö	11 209	13 953
Periodiskt underhåll	123 725	142 964
Periodiskt underhåll: VA	0	10 800
OVK-Besiktning	0	3 813
Periodiskt underhåll: Hissrenovering	0	412 500
Periodiskt underhåll: Fjärrvärmecentralen	0	323 750
Periodiskt underhåll: Markarbeten	6 272	0
Fastighetsel	388 293	454 498
Uppvärmning	513 887	538 905
Vatten och avlopp	86 107	78 042

A

Avfallshantering	144 310	154 173
Försäkringskostnader	116 910	116 197
Kabel-tv	127 492	126 628
Bredband	59 400	59 400
Teknisk förvaltning	35 616	0
Hyror garageplatser	254 760	250 760
Förbrukningsinventarier	17 098	795
Förbrukningsmaterial	15 198	21 971
	2 723 361	3 328 531

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	23 860	23 860
Fastighetsavgift	102 888	99 144
Telefoni	5 212	4 701
Hemsida	2 301	1 766
Porto	619	270
Föreningsgemensamma kostnader	17 294	44 444
Revisionsarvode inkl konsultationer	35 000	32 500
Ekonomisk förvaltning	94 938	89 814
Bankkostnader	1 875	1 850
Konsultarvoden	8 350	0
Juridisk konsultation	9 500	7 325
Medlems-/föreningsavgifter	11 764	11 602
Övriga poster, externa tjänster mm	38 308	53 681
	351 909	370 957

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	116 280	113 740
Sociala avgifter	29 291	31 495
	145 571	145 235

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 159 186	133 159 186
Skärmtak för snöoras	231 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 390 436	133 159 186
Ingående avskrivningar	-12 531 837	-11 347 959
Årets avskrivningar	-1 189 316	-1 183 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 721 153	-12 531 837
Redovisat värde mark	35 200 000	35 200 000
Utgående värde mark	35 200 000	35 200 000
Utgående redovisat värde	154 869 283	155 827 349
Taxeringsvärden byggnader	106 768 000	106 768 000
Taxeringsvärden mark	74 618 000	74 618 000
	181 386 000	181 386 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 757	319 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 757	319 757
Ingående avskrivningar	-255 484	-246 302
Årets avskrivningar	-9 182	-9 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 666	-255 484
Utgående redovisat värde	55 091	64 273

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden, bygglov för solceller	46 750	0
Bygglov för solceller	0	46 750
Solceller	1 408 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 455 088	46 750
Utgående redovisat värde	1 455 088	46 750

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	127 139	124 139
Avräkningskonto förvaltare	587 456	1 913 965
Brf Frösundet 2, delade driftskostnader	0	10 177
	714 595	2 048 281

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	21 438	20 719
Fastighetsförsäkring	104 342	116 910
Kabel-TV	31 998	31 763
Hisservice	19 022	19 024
Bredband	18 563	18 563
Avläsning elmätare	6 660	6 660
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 720	6 580
Fastighetsskötsel	0	21 947
Parkeringshyror till Brf Frösundet 2	63 861	63 690
Snöröjning garantisumma och beredskapsersättning	0	1 998
El debiterad på medlemmar	99 047	149 787
Hemsida	433	441
Telefoni	469	427
Bevakning	2 192	0
Brandskydd	4 250	0
	378 995	458 509

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbet. dag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea			0	15 522 837
Stadshypotek			0	16 856 000
Nordea	0,60	2021-10-20	19 523 469	19 523 469
Nordea	0,274	2021-11-22	16 684 000	0
Stadshypotek	0,80	2023-01-30	15 335 337	0
Avgår kortfristig del			-36 457 469	-422 000
			15 085 337	51 480 306

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 långfristig skuld: 36 457 469 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 250 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 36 207 469 kr
Lån som förfaller inom 5 år: 51 542 806 kr

2

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Deponerat för bastunycklar	4 500	4 500
	4 500	4 500


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	49 534	52 437
Styrelsearvoden	93 340	93 340
Sociala avgifter	29 325	29 325
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	48 149	48 029
Fjärrvärme	67 564	71 064
Avfallskostnader	8 870	6 766
Reparationer och underhåll	5 978	24 495
Snöröjning	4 950	6 938
Förbrukningsmateriel	5 357	0
Förutbetalda avgifter och hyror	402 770	392 771
	745 837	755 165


Not 14 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2020-12-31	2019-12-31
	67 000 000	67 000 000
	67 000 000	67 000 000

Solna 27/4 2021


Åke Eriksson
Ordförande


Britt-Marie Karlsson
Kassör


Monica Åström Zarakolu
Sekreterare


Peter Hjortzberg-Nordlund


Fredrik Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2021


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Frösundet 1,
org.nr 769601-8964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frösundet 1 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

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 för föreningen.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

2

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 Frösundet 1 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den 5 maj 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor