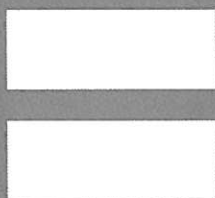


Årsredovisning 2019



Brf Freja 34

Org nr 716421-1778

fastum

www.fastum.se | 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 Freja 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2019.

Föreningens fastighet

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

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

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

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

11 st 2 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.



Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 april 2019 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|---------|------------|
| Tom Holmisto | Ledamot | Ordförande |
| Bengt Owe Linnér | Ledamot | |
| Jia Finnman | Ledamot | |
| Åsa Bagge | Ledamot | |
| Mats Westermark | Ledamot | |

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

Revisorer

Tomas Ericson Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Monica Bengtsson
Gunilla Karlsson
Svante Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

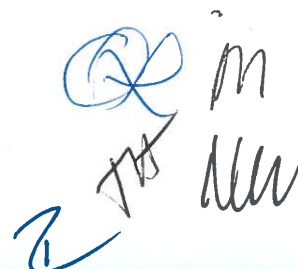
Nedanstående underhåll har utförts.

| <u>Utfört underhåll</u> | <u>År</u> | <u>Kommentar</u> |
|--------------------------------------|-----------|---|
| Värmekabelanläggning och taksäkerhet | 2019 | |
| Förbättring undercentralen | 2018 | Nytt expansionskärl med automatik |
| Ombyggnad av hissen | 2018 | Ny självstängande tät innergrind |
| Bredband | 2018 | Uppgraderad anslutning till samtliga lägenheter |
| Ombyggnad soprum | 2017 | Ny hissanordning för sopkärl på hjul |
| Portbelysning | 2017 | Renovering av portbelysningen |
| Underhåll av fönster | 2016 | Målning av fönsterkarmar och balkongdörrar på norra fasaden |
| Stamspolning | 2016 | |
| Underhåll av fönster | 2015 | Målning av fönsterkarmar på södra fasaden. |
| Hemsida | 2014 | Ny hemsida som återfinns på www.sbc.se/freja34 |
| Renovering av trapphus | 2013 | Ommålning av väggar och tak i trapphuset. Dörrarna mot vädringsbalkongerna har målats om invändigt. |
| Installation av säkerhetsdörrar | 2013 | Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter |
| Installation av bredbandsfiber | 2013 | Installation av Bredbandsfiber via |

JF
M
MLL

| | | |
|--|-----------|---|
| | | Bredbandsbolaget |
| Ny takarmatur i trapphuset och i entrén | 2013 | Nya takarmaturer i funkisstil har installerats i hela trapphuset. |
| Utvändigt underhåll av portarna | 2012 | Porten mot gatan och mot gården har slipats och lackats om utvändigt. |
| Installation av brandvarnare | 2012 | Brandvarnare har installerats i tvättstugan, pannrummet och källargångarna. Larm hörs via anläggning monterad på bottenplan i trapphuset. |
| Montering av snörasskydd | 2012 | Snörasskydd har monterats på taket mot gatan. |
| Målning av staketet | 2011 | Metallstaketet på gården har rostskyddsbehandlats och målats om. |
| Fasadrenovering | 2006 | Fasaden mot gatan har fått ny puts och målats i ny kulör. Fasaden mot gården är i bra skick och har endast målats om. |
| Installation av tryckstegringsanläggning | 2006 | Ny tryckstegringsanläggning installerad i källaren. Tappvattenflödena för samtliga lägenheter ligger därefter över Boverkets krav. |
| Målning i källaren & tvättstugan | 2006 | Golvet maskinslipat och ommålat. Tak, dörrar, väggar (exkl källarförråden) ommålade. |
| Målning fönster/balkongdörrar utvändigt | 2006 | Samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan har målats om. Dropplister har bytts ut vid behov. Inga åtgärder på fönster/balkongdörrar mot gården. |
| Renovering av balkonger | 2006 | Totalrenovering av samtliga balkonger. Nytt tätskikt och ny betongsula. Ny plåt till räcken som även ommålats. Nya kopparplåtar till balkongdörrarna. |
| Ny hissmaskin | 2005 | Ny hissmaskin installerad i källaren. Maskinrummet flyttas från vinden i samband med byggnation av 2 lägenheter. |
| Nytt plåttak | 2005 | Nytt plåttak i samband med byggnation av lägenheter på vinden. |
| Ny ventilationsanläggning | 2005 | Installation av nya 8 st nya takfläktar (Ziehl-EBM) inkl luftflödesmätningar och injusteringar av don i samtliga kanaler. |
| Nya elstigare | 2004-2005 | Nya elstigar till samtliga lägenheter, övergång till 3-fas, nya proppskåp i lägenheterna med automatsäkringar, byte till automatiska elmätare placerade i källaren. |
| Stambyte | 2004-2005 | Byte av samtliga stammar. Badrummen i samtliga lägenheter totalrenoverade |

JF



| <u>Förändring av likvida medel</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 1 273 644 | 1 273 644 |
| Hyror och övriga intäkter | 20 587 | 27 640 |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | -1 380 168 | -1 153 707 |
| Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten | -85 937 | 147 577 |
| | | |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | -4 261 | -238 737 |
| | | |
| Förändring likvida medel | -90 198 | -91 160 |
| | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 005 895 | 1 097 055 |
| Likvida medel vid årets slut | 915 697 | 1 005 895 |

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (52) medlemmar. Under året har 7 (4) medlemmar tillträtt samt 6 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (4) överlåtelser. Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 283 | 1 290 | 1 286 | 1 286 |
| Resultat efter finansiella poster | -435 | -201 | -293 | -76 |
| Soliditet (%) | 69,5 | 70,0 | 69,6 | 70,7 |
| Årsavgifter/kvm, kr | 655 | 655 | 655 | 655 |
| Fastighetslån/kvm, kr | 3 829 | 3 829 | 3 829 | 3 829 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

JF
M
M
M

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 414 100 | 5 328 760 | 323 922 | -2 958 738 | -201 288 | 17 906 756 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 47 736 | -249 024 | 201 288 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -434 802 | -434 802 |
| Belopp vid årets utgång | 15 414 100 | 5 328 760 | 371 658 | -3 207 762 | -434 802 | 17 471 954 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 207 762 |
| årets förlust | -434 802 |
| | -3 642 564 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll | 47 736 |
| i ny räkning överföres | -3 690 300 |
| | -3 642 564 |

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

JF
B
M

| Resulträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 283 131 | 1 290 184 |
| Övriga rörelseintäkter | | 11 100 | 11 100 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 294 231 | 1 301 284 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 119 127 | -915 689 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -91 856 | -82 826 |
| Personalkostnader | 5 | -89 873 | -87 174 |
| Avskrivningar | | -348 865 | -348 865 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 649 721 | -1 434 554 |
| Rörelseresultat | | -355 490 | -133 270 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -79 312 | -68 018 |
| Summa finansiella poster | | -79 312 | -68 018 |
| Resultat efter finansiella poster | | -434 802 | -201 288 |
| Årets resultat | | -434 802 | -201 288 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JF", "M", "NW", and a large stylized signature.

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 24 136 467 | 24 478 937 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 18 652 | 25 047 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 155 119 | 24 503 984 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 155 119 | 24 503 984 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 780 851 | 892 424 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 61 692 | 57 954 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 842 543 | 950 378 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 138 940 | 119 004 |
| Summa kassa och bank | | 138 940 | 119 004 |
| Summa omsättningstillgångar | | 981 483 | 1 069 382 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 136 602 | 25 573 366 |



| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 20 742 860 | 20 742 860 |
| Fond för yttre underhåll | | 371 658 | 323 922 |
| Summa bundet eget kapital | | 21 114 518 | 21 066 782 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 207 762 | -2 958 739 |
| Årets resultat | | -434 802 | -201 288 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 642 564 | -3 160 027 |
| Summa eget kapital | | 17 471 954 | 17 906 755 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 7 451 750 | 7 451 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 451 750 | 7 451 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 68 320 | 77 098 |
| Övriga skulder | | 40 873 | 38 174 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 103 705 | 99 589 |
| Summa kortfristiga skulder | | 212 898 | 214 861 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 25 136 602 | 25 573 366 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

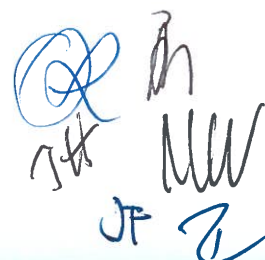
Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 273 644 | 1 273 644 |
| Hyror förråd | 3 000 | 6 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 6 488 | 10 546 |
| Öresutjämning | -1 | -6 |
| | 1 283 131 | 1 290 184 |

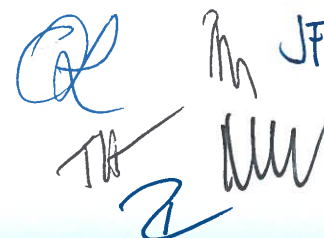


Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Städkostnader | 40 556 | 38 700 |
| Hyra av entrémattor | 11 562 | 11 460 |
| Snöröjning/sandning | 23 394 | 10 344 |
| Serviceavtal | 17 787 | 23 786 |
| Hisservice/besiktning | 4 866 | 7 596 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 19 252 |
| Besiktningkostnader | 12 479 | 0 |
| Reparationer | 0 | 38 198 |
| Hissreparationer | 36 523 | 74 613 |
| Planerat underhåll | 382 138 | 134 870 |
| Fastighetsel | 42 860 | 41 105 |
| Uppvärmning | 310 699 | 315 202 |
| Vatten och avlopp | 40 604 | 47 826 |
| Avfallshantering | 12 491 | 23 529 |
| Container | 9 649 | 0 |
| Försäkringskostnader | 52 262 | 50 741 |
| Kabel-tv | 10 076 | 9 878 |
| Bredband | 60 680 | 20 227 |
| Fastighetsavgift | 49 572 | 48 132 |
| Förbrukningsinventarier | 929 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 231 |
| | 1 119 127 | 915 690 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning | 1 750 | 1 000 |
| Porto | 2 499 | 2 999 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 10 161 | 6 688 |
| Revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 44 501 | 43 373 |
| Bankkostnader | 1 400 | 1 600 |
| Upprättande av energidekl | 11 875 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 0 | 5 082 |
| Gåvor | 275 | 900 |
| Övriga poster | 4 394 | 6 184 |
| | 91 855 | 82 826 |



Not 5 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 70 000 | 70 000 |
| Sociala avgifter | 19 873 | 17 174 |
| | 89 873 | 87 174 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 166 557 | 23 166 557 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 166 557 | 23 166 557 |
| Ingående avskrivningar | -4 267 620 | -3 925 150 |
| Årets avskrivningar | -342 470 | -342 470 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 610 090 | -4 267 620 |
| Redovisat värde mark | 5 580 000 | 5 580 000 |
| Utgående värde mark | 5 580 000 | 5 580 000 |
| Utgående redovisat värde | 24 136 467 | 24 478 937 |
| Taxeringsvärden byggnader | 20 800 000 | 17 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 53 000 000 | 35 000 000 |
| | 73 800 000 | 52 200 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 136 803 | 136 803 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 136 803 | 136 803 |
| Ingående avskrivningar | -111 756 | -105 361 |
| Årets avskrivningar | -6 395 | -6 395 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -118 151 | -111 756 |
| Utgående redovisat värde | 18 652 | 25 047 |

Q M JF
TH M
Z

Not 8 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 162 | 162 |
| Skattefordran | 3 932 | 5 372 |
| Avräkningskonto förvaltare | 776 757 | 886 890 |
| | 780 851 | 892 424 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|-----------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 1,17 | 2022-02-28 | 2 846 750 | 2 846 750 |
| SEB | 0,76 | 2021-06-28 | 2 250 000 | 2 250 000 |
| SEB | 1,02 | 2020-09-28 | 700 000 | 700 000 |
| SEB | 1,01 | 2020-10-28 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| SEB | 0,70 | 2021-11-28 | 555 000 | 555 000 |
| | | | 7 451 750 | 7 451 750 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 7 451 750 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader | 2 252 | 2 507 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 101 453 | 97 081 |
| | 103 705 | 99 588 |

JF
Z
M
M

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 787 000 | 9 787 000 |
| | 9 787 000 | 9 787 000 |

Stockholm den 12/4-20



Tom Holmisto
Ordförande



Jia Finriman



Bengt Owe Linnér



Åsa Bagge



Mats Westermark

Min revisionsberättelse har lämnats 26 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freja 34 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 mars 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 på fel.

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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Freja 34 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor