

# Årsredovisning 2019



**Brf Det Frusna Fallet I Tännålen**

**Org nr 769617-6929**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 Det Frusna Fallet i Tännaldalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 22 oktober 2008.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 20 juni 2008 delar av fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 25:8, 25:26, 25:49 och 25:50 i Härjedalens kommun. Efter fastighetsreglering är föreningen ägare till fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 25:145 - 146 och 25:149 - 150.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus och två småhus med totalt 34 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum inkl kök
1 st	2 rum inkl kök
19 st	3 rum inkl kök
2 st	4 rum inkl kök

Den totala boytan är 1 273 kvm (i ek.plan anges 1 306 kvm).

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten. Fastighetsreglering registrerades den 6 augusti 2010.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

#### Gemensamma utrymmen

Ett gemensamt förråd om ca 70 kvm finns i bottenvåningen på byggnaden Östan.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning för vägar, parkeringsytor, vägbelysning och sophantering.

#### Servitut

I fastigheterna finns inskrivet två ledningsservitut.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

Fastighetsavgift för flerbostadshus (Funäsdalen 25:149 och Funäsdalen 25:150) uppgår 2019 till det lägsta av 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 377 kr per lägenhet. För småhusenheter (Funäsdalen 25:145 och Funäsdalen 25:146) uppgår fastighetsavgiften 2019 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 8 049 kr per bostad. Avgiften indexerar genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet.

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastum AB.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 april 2019 haft följande sammansättning:

Jan Henriksson	Ordförande	vald 2018-20	
Bengt Vallin	Kassör	omval 2019-20	
Annika Berggren	Sekreterare	vald 2018-20	
Peter Welanders	Ledamot	vald 2019-21	
Mats Ekman	Ledamot	vald 2019-21	avgick 191105
Gunnar Stang	Suppleant	vald 2019-21	
Göran Hagströmer	Suppleant	vald 2019-21	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Jan Henriksson och Bengt Vallin var för sig.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Jämtland.

### Revisorer

Tomas Ericson                      Ordinarie  
BOREV

### Valberedning

Charlotte Zachari  
Lennart Ingesson  
Anna Wahlberg

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Utförda arbeten

Föreningen har under året fortsatt arbetet med att förbättra fastigheterna och därigenom säkerställa byggnadernas kvalitet och göra området fungerande och trivsamt, bl.a. genom:

- Monterat ner befintliga trädäck utanför Västerlängan, grävt kring grunden, lagt ny dränering och byggt om lutningen på vägen för bättre avrinning.
- Renoverat vattenskadad lägenhet.
- Några av föreningens medlemmar har hjälpt till med avverkning av sly och gräs.

#### Vattenfrågan

Under hösten har kommunen grävt nya ledningar till våra fastigheter för vatten och avlopp. Föreningen är nu direktansluten till det kommunala nätet, vilket är något som vi väntat på i flera år. Vi har ännu inte blivit fullt debiterade för dessa anslutningar, varför det kvarstår osäkerhet kring den totala kostnaden för projektet. Kommunen kommer att debitera löpande vattenavgift från och med 2020.

#### Elavläsning

Under hösten fick vi problem med elavläsningen, vilket innebär att vi tillsvidare debiterar preliminär elförbrukning. Tillsammans med leverantören har vi analyserat felen och kommit fram till en åtgärdsplan, som kommer att genomföras i början av 2020.

#### Underhållsplan

En flerårig underhållsplan är framtagen, men på grund av osäkerhet kring kostnaderna för vattenprojektet finns inga ytterligare arbeten planerade för 2020. Styrelsen kommer dock undersöka möjligheten att förbättra de dragiga ytterdörrarna samt förutsättningarna för mer ljus vid parkeringen vid Söder- och Västerlängan.

#### Försäljningar av lägenheter

Fyra lägenheter; 476B, 476F, 494F, 496F, har sålts under året.

#### Bastu

Inom föreningen finns det en bastuklubb, som alla i föreningen kan ansluta sig till mot en engångsavgift. Vi har för närvarande 18 medlemmar. Det två basturna har under året målats. Bastuklubben är helt självfinansierad och påverkar således inte bostadsrättsföreningens ekonomi.

#### Information

I samband med nyårshelgen hölls ett traditionsenligt informationsmöte i vallaboden. Informationsbrev har under året skickats ut till medlemmarna.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 (57) medlemmar.

Vid årets slut var 34 (34) bostadsrätter upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	634	626	593	539	490
Resultat efter finansiella poster	-287	-540	-500	-300	-488
Resultat exkl avskrivningar	60	-192	-153	47	-141
Soliditet (%)	90	91	91	90	91
Balansomslutning	26 068	26 116	26 745	27 385	27 450
Årsavgifter/kvm (kr)	498	492	475	432	392

### 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.

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep.- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	28 798 048	203 484	-4 731 496	-539 603	<b>23 730 433</b>
Disposition av föregående					
års resultat:		24 876	-564 479	539 603	<b>0</b>
Årets resultat				-287 402	<b>-287 402</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 798 048</b>	<b>228 360</b>	<b>-5 295 975</b>	<b>-287 402</b>	<b>23 443 031</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 295 975
årets förlust	-287 402
	<b>-5 583 377</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	26 871
i ny räkning överföres	-5 610 248
	<b>-5 583 377</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	2	634 400	625 805
Övriga rörelseintäkter	3	470 100	302 335
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 104 500</b>	<b>928 140</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-877 554	-943 948
Övriga externa kostnader	5	-118 644	-119 806
Personalkostnader		-4 662	-19 462
Avskrivningar		-347 255	-347 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 348 115</b>	<b>-1 430 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-243 615</b>	<b>-502 331</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 787	-37 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 787</b>	<b>-37 272</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 402</b>	<b>-539 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-287 402</b>	<b>-539 603</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 540 369	24 887 624
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 540 369</b>	<b>24 887 624</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	17 600	17 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 600</b>	<b>17 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 557 969</b>	<b>24 905 224</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 610	0
Övriga fordringar	8	548 149	445 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	412 855	146 484
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>985 614</b>	<b>592 046</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		524 165	618 710
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>524 165</b>	<b>618 710</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 509 779</b>	<b>1 210 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 067 748</b>	<b>26 115 980</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		28 798 048	28 798 048
Fond för yttre underhåll		228 360	203 484
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 026 408</b>	<b>29 001 532</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 295 975	-4 731 496
Årets resultat		-287 402	-539 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 583 377</b>	<b>-5 271 099</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 443 031</b>	<b>23 730 433</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 650 000	1 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 650 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	50 000	50 000
Leverantörsskulder		281 993	33 644
Skatteskulder		70 686	63 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	572 038	538 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>974 717</b>	<b>685 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 067 748</b>	<b>26 115 980</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.

Föreningen förvärvade 2008-05-29 samtliga aktier i Tännaldalen Fastighets AB, som ägde delar av fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 25:8, 25:26, 25:49 och 25:50 i Härjedalens kommun, för 26 577 000 kr. Aktiebolaget överlät 2008-06-20 fastigheterna till föreningen för 5 518 000 kr varefter aktierna omvärderades till deras nominella värde 100 000 kr. Skillnaden mellan marknadsvärdet 31 995 000 kr på fastigheten och försäljningsvärdet, 5 518 000 kr, är att betrakta som en utdelning på aktierna och redovisas enligt RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag som en återbetalning av investeringen, varför fastigheternas värde samtidigt ökades med motsvarande belopp.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år
-----------	-------

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	634 400	625 805
	<b>634 400</b>	<b>625 805</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
El	341 588	281 823
Avfallshantering	20 512	20 512
Övriga fakturerade kostnader	108 000	0
	<b>470 100</b>	<b>302 335</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Snöröjning/sandning	36 001	33 000
Sotning	0	3 813
Reparationer	214 272	71 184
Planerat underhåll	91 113	391 250
El	354 865	337 571
Avfallshantering	36 175	34 982
Försäkringskostnader	42 037	41 350
Elavläsning	21 352	21 372
Förbrukningsinventarier	81 720	8 398
Förbrukningsmaterial	19	1 029
	<b>877 554</b>	<b>943 949</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	36 492	31 597
Porto	2 371	2 500
Föreningsgemensamma kostnader	500	2 366
Revisionsarvode	15 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	53 969	52 592
Bankkostnader	3 100	3 100
Övriga poster	7 212	7 650
	<b>118 644</b>	<b>119 805</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 918 902	20 918 902
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 918 902</b>	<b>20 918 902</b>
Ingående avskrivningar	-3 910 424	-3 563 169
Årets avskrivningar	-347 255	-347 255
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 257 679</b>	<b>-3 910 424</b>
Redovisat värde mark	7 879 146	7 879 146
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>7 879 146</b>	<b>7 879 146</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 540 369</b>	<b>24 887 624</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 513 000	5 780 000
Taxeringsvärden mark	2 444 000	2 147 000
	<b>8 957 000</b>	<b>7 927 000</b>

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	17 600	17 600
	<b>17 600</b>	<b>17 600</b>

8 st aktier à 2 200 kr.

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	253	252
Avräkningskonto förvaltare	547 896	445 310
	<b>548 149</b>	<b>445 562</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar Jämtland	21 346	20 691
Fastum	14 891	14 540
Bahnhof	1 354	1 354
Upplupna elintäkter	129 704	107 349
Our Energy	3 060	2 550
Anslutningsavgift vatten	242 500	
	<b>412 855</b>	<b>146 484</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	2,6	2020-12-30	1 700 000	1 750 000
			<b>1 700 000</b>	<b>1 750 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat arvode för revision	15 000	20 000
Upplupen el för december	40 947	48 051
Snöröjning		7 500
Ej debiterad anslutningsavgift vatten	300 000	300 000
Avfallshantering	8 992	7 799
Förskottsbetalda intäkter	207 099	155 359
	<b>572 038</b>	<b>538 709</b>

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Härjedalen den 30/3-2020



Jan Henriksson




Bengt Vallin



Annika Berggren



Peter Welander



Göran Hagströmer  
I ledamot Mats Ekmans ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Det frusna fallet i Tänddalen, org.nr 769617-6929

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Det frusna fallet i Tänddalen 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 Det frusna fallet i Tärendalen 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 revisionssed 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 7 april 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor