



Årsredovisning 2022



Brf Fröjgärdet

Org nr 716401-2580

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 bostadsrättslaghet.

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Fröjgärdet, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 16 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 8 oktober 1980 fastigheten Kvarngärdet 34:8 i Uppsala kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4 respektive 5 våningar med totalt 68 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök

5 st affärslokaler

Den totala boytan är 4 996 kvm. affärslokalerna har en sammanlagd yta om 397 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 137 903 000 kr varav markvärdet motsvarar 73 000 000 kr och byggnadsvärdet 64 903 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar stlig fastighetsskatt för den yta som är taxerad som lokal. För lokaler är skattesatsen för närvarande 1% och beräkningsunderlaget utgörs av 2022 års taxeringsvärde. Kommunal fastighetsavgift uppgick 2022 till 1519 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om teknisk förvaltning med UBC Teknisk Förvaltning AB och ett löpande avtal om lokalvård med Städgruppen i Uppsala AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 juni 1982.

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 uppgår 2022 till 588 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmobeslut med 495 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2022 haft följande sammansättning:

Christian Alsing	Ordförande
Catarina Lindblad	Ledamot
Alf Lundqvist	Ledamot
Sven-Olof Pettersson	Ledamot
Monica Sedell	Ledamot
Majvor Björk	Suppleant
Anders Olsson	Suppleant

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

Revisorer

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Valberedning

Bo Alfredsson
Lucian Covaciu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ingick i mars förlikning med Uppsala Parkerings AB angående uppsägningen av de 34 parkeringsplatser föreningen under många år disponerat. Förlikningen innebar att föreningen tillerkändes en summa om 143 938 kr i ersättning.

Under våren har föreningen lämnat in synpunkter till Uppsala kommun, inför planerad byggnation i kvarteret Fröj. Detta då det finns risk för försämrad boendemiljö, med bl a ökad insyn och försämrat ljusinsläpp för dem som har sina fönster åt detta håll.

Lokal 69 fick nya hyresgäster, Beauty Basement, från och med den 1 augusti 2022. I samband med det renoverades lokalen. Även lokal 72 fick ny hyresgäst, Uppsalalogopederna AB, som tillträdde den 1 maj 2022.

Under sommaren påbörjade Uppsala Lyftservice arbetet med att byta ut styrsystem, hydraulaggregat och hisskorgar i föreningens sex hissar. Föreningens medlemmar fick i samband med detta rösta på tre framtagna inredningsförslag. Vid årsskiftet 2022 - 2023 återstår slutbesiktning och åtgärdande av div anmärkningar.

Styrelsen utförde den 24 april 2022 sin årliga besiktning av föreningens hus och inventering av övriga tillgångar, varvid ett antal smärre problem noterades. Dessa har under våren åtgärdats.

Årsmötet hölls den 27 juni på föreningens gård, 28 medlemmar (varav 25 röstberättigade) deltog. Stämman antog följande propositioner: Om att teckna gruppavtal med indragning av Telia fiber, om att installera Axema portsystem med blipp, om att ventilationen ovanför spisen ska bestå att köksfläkt med kolfilter som ej är inkopplad på ventilationskanal, samt om höjda arvoden om 1,75 gånger prisbasbeloppet.

Under hösten utfördes bl a tätning av fogar i fasad, inköp av ny mangel i ena tvättstugan, spolning av liggande avloppsstammar samt åtgärder för bättre avrinning i tvättstugeavloppen.

På inrådan av den ekonomiska förvaltaren beslutade styrelsen under hösten om en övergång från redovisning enligt K2 till K3.

Föreningens elförbrukning minskade för andra året i rad, under år 2022 med ca 4,5 procent. Även fjärrvärmeförbrukningen minskade med ca 7,7 procent. Orsaken till denna minskning kan dels vara en högre medeltemperatur, dels åtgärder utförda under 2021 och 2022, såsom modernisering av utomhusbelysning och hissar, injustering av värmesystemet, tätning av ventilationssystemet och inkoppling av varmvatten till tvättmaskinerna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 99 (97) medlemmar. Under året har 6 (10) överlåtelser skett till snittpris av 42 721 (38 480) kr/kvm. Värdena inom parentes avser förgående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 262	3 485	3 508	3 371
Resultat efter finansiella poster	185	543	-665	319
Soliditet (%)	17	18	15	17
Årets resultat exkl. avskr.	790	946	-262	738
Fastighetslån/kvm (kr)	3 796	3 575	3 675	3 776
Lån i förhåll. till tax värde (%)	14	17	17	18

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Lån i förhållande till taxeringsvärde i %

Föreningens totala lån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 030 000	1 510 393	518 000	465 693	543 498	4 067 584
Disposition av föregående års resultat:			169 101	374 397	-543 498	0
Årets resultat					185 227	185 227
Belopp vid årets utgång	1 030 000	1 510 393	687 101	840 090	185 227	4 252 811

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	840 090
årets vinst	185 227
	1 025 317

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	495 000
i ny räkning överföres	530 317
	1 025 317

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 262 015	3 484 935
Övriga rörelseintäkter		178 261	22 611
Summa nettoomsättning		3 440 276	3 507 546
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-260 611	-179 222
Periodiskt underhåll		-359 323	-325 899
Driftskostnader	3	-1 379 519	-1 580 157
Administrationskostnader	4	-249 967	-173 410
Personalkostnader	5	-90 431	-63 956
Fastighetsskatt/avgift		-122 322	-111 912
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 462 173	-2 434 556
Avskrivning byggnad		-552 519	-350 000
Avskrivningar övrigt		-52 643	-52 643
Summa avskrivningar		-605 162	-402 643
Resultat före finansiella poster		372 941	670 347
Ränteintäkter		194	2
Räntekostnader på fastighetslån		-187 758	-126 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150	0
Summa kapitalnetto		-187 714	-126 849
Resultat efter finansiella poster		185 227	543 498
Årets resultat		185 227	543 498

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

19 778 998

20 384 160

Pågående arbete

8

2 776 998

0

Summa materiella anläggningstillgångar

22 555 996

20 384 160

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

47 500

47 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 500

47 500

Summa anläggningstillgångar

22 603 496

20 431 660

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

12 038

Övriga fordringar

10

1 670 021

2 281 618

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

66 875

64 580

Summa kortfristiga fordringar

1 736 896

2 358 236

Kassa och bank

147 864

356 125

Summa omsättningstillgångar

1 884 760

2 714 361

SUMMA TILLGÅNGAR

24 488 256

23 146 021

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		1 030 000	1 030 000
Kapitaltillskott		1 510 393	1 510 393
Fond för yttre underhåll		687 101	518 000
Summa bundet eget kapital		3 227 494	3 058 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		840 090	465 693
Årets resultat		185 227	543 498
Summa fritt eget kapital		1 025 317	1 009 191
Summa eget kapital		4 252 811	4 067 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 962 500	11 862 500
Depositionsavgifter		61 850	0
Inre reparationsfond		727 247	704 830
Leverantörsskulder		146 939	102 636
Aktuella skatteskulder		16 843	9 568
Övriga skulder		22 142	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	297 924	398 903
Summa kortfristiga skulder		20 235 445	13 078 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 488 256	23 146 021

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		185 227	543 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		605 162	402 643
Förändring skatteskuld/fordran		7 275	1 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		797 664	947 631
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		157 826	48 000
Förändring av kortfristiga skulder		1 649 733	-639 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 605 223	355 909
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 776 998	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 776 998	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		-671 775	-144 091
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 488 335	2 632 426
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 816 560	2 488 335

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Första året som föreningen redovisar enligt K3:s regelverk.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Kvarvarande nyttjande period per 2022-12-31

Stomme och grund	86 år
Stomkompletteringar/innerväggar	86 år
Fasad	13 år
Fönster	13 år
Yttertak	13 år
El	21 år
Värme	1 år
Sanitet	12 år
Ventilation	9 år
Hissar	20 år
Fastighetsförbättringar	1-3 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter inklusive avsättning till inre fond	2 861 904	2 861 904
Hysesintäkter, lokaler	367 107	349 752
Hysesintäkter, garage ej moms	0	240 515
Hysesintäkter, p-plats ej moms	21 624	21 624
Hysesint, övr objekt ej moms	11 380	11 140
	3 262 015	3 484 935

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	73 562	91 040
Städkostnader	82 750	58 089
Snöröjning/sandning	3 563	2 938
Hisskostnader	14 610	64 337
El	286 828	200 046
Värme	487 125	502 879
Vatten och avlopp	188 354	187 811
Avfallshantering	103 779	71 655
Försäkringskostnader	60 027	56 793
Självrisker	0	23 779
Kabel-tv	62 588	60 792
Hyra för garage	0	252 191
Förbrukningsinventarier	11 353	7 451
Förbrukningsmaterial	4 980	356
	1 379 519	1 580 157

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	6 567	5 880
Hemsida	791	791
Kontorsmaterial	7 211	4 886
Trycksaker	2 110	0
Kundförluster	175	0
Föreningsgemensamma kostnader	9 130	5 723
Revisionsarvode	12 750	12 375
Årsredovisning tryck/publicera	4 295	2 314
Ekonomisk förvaltning	90 614	83 500
Bankkostnader	200	0
Mäklararvoden	87 500	0
Juridisk konsultation	0	37 500
Övriga förvaltningskostnader	1 665	0
Underhållsplan	11 485	11 216
Övriga externa tjänster	7 020	2 465
Medlems-/föreningsavgifter	6 830	6 760
Gåvor	1 624	0
	249 967	173 410

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	73 650	52 600
Sociala avgifter	16 781	11 356
	90 431	63 956

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 549 759	25 549 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 549 759	25 549 759
Ingående avskrivningar	-7 427 974	-7 077 974
Årets avskrivningar	-552 519	-350 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 980 493	-7 427 974
Utgående redovisat värde	17 569 266	18 121 785
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Bokfört värde mark	2 150 000	2 150 000
Taxeringsvärden byggnader	64 903 000	53 270 000
Taxeringsvärden mark	73 000 000	50 000 000
	137 903 000	103 270 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 052 850	1 052 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 052 850	1 052 850
Ingående avskrivningar	-940 475	-887 832
Årets avskrivningar	-52 643	-52 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-993 118	-940 475
Utgående redovisat värde	59 732	112 375

Not 8 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Hissinstallation	2 776 998	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 776 998	0
Utgående redovisat värde	2 776 998	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 stycken aktier i Fastum AB. Aktierna är bokförda till 1 900 kr per aktie.

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 299	1 257
Övriga kortfristiga fordringar	26	148 151
Avräkningskonto förvaltare	1 668 696	2 132 210
	1 670 021	2 281 618

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	17 240	15 645
Fastighetsskötsel	0	22 988
Ekonomisk förvaltning	22 250	0
Fastighetsförsäkring	20 455	19 117
Bostadsrätterna	6 930	6 830
	66 875	64 580

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB nr 43869175	0,62	2023-11-28	6 500 000	6 500 000
SEB nr 43869221	3,69	2023-11-28	4 875 000	5 375 000
SEB nr 43869205	3,10	2023-11-28	5 987 500	5 987 500
SEB nr 47301890	3,56	2023-11-28	1 600 000	0
			18 962 500	17 862 500
Kortfristig del av långfristig skuld			18 962 500	11 862 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr

Lån som förfaller inom ett år inkl. amorteringar: 18 462 500 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 625	1 790
Upplupna styrelsearvoden	0	21 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	4 376
Förutbetalda avgifter och hyror	143 939	263 525
Fjärrvärme	76 502	76 362
El	51 535	19 994
Avfallskostnader	6 454	1 796
Städ	0	5 010
Hiss reparation	0	3 786
Snöröjning	2 500	1 064
Rep. vattenskada i källare	7 369	0
	297 924	398 903

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 645 000	26 645 000
	26 645 000	26 645 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av ökade kostnader för el, fjärrvärme, låneräntor m m beslutade styrelsen under hösten om en höjning av avgifterna med 10 procent, att gälla från och med januari 2023.

Ombesiktningen blev godkänd den 6 mars 2023, dock med anmärkningar som ska åtgärdas innan resterande 10 procent kan betalas.

Uppsala den 2023-04-20



Christian Alsing
Ordförande



Sven-Olov Pettersson



Catarina Lindblad



Monica Sedell



Alf Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25



Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröjgärdet, org.nr 716401-2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröjgärdet för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fröjgårdet för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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 25 april 2023



Peter Lindqvist
Revisor