

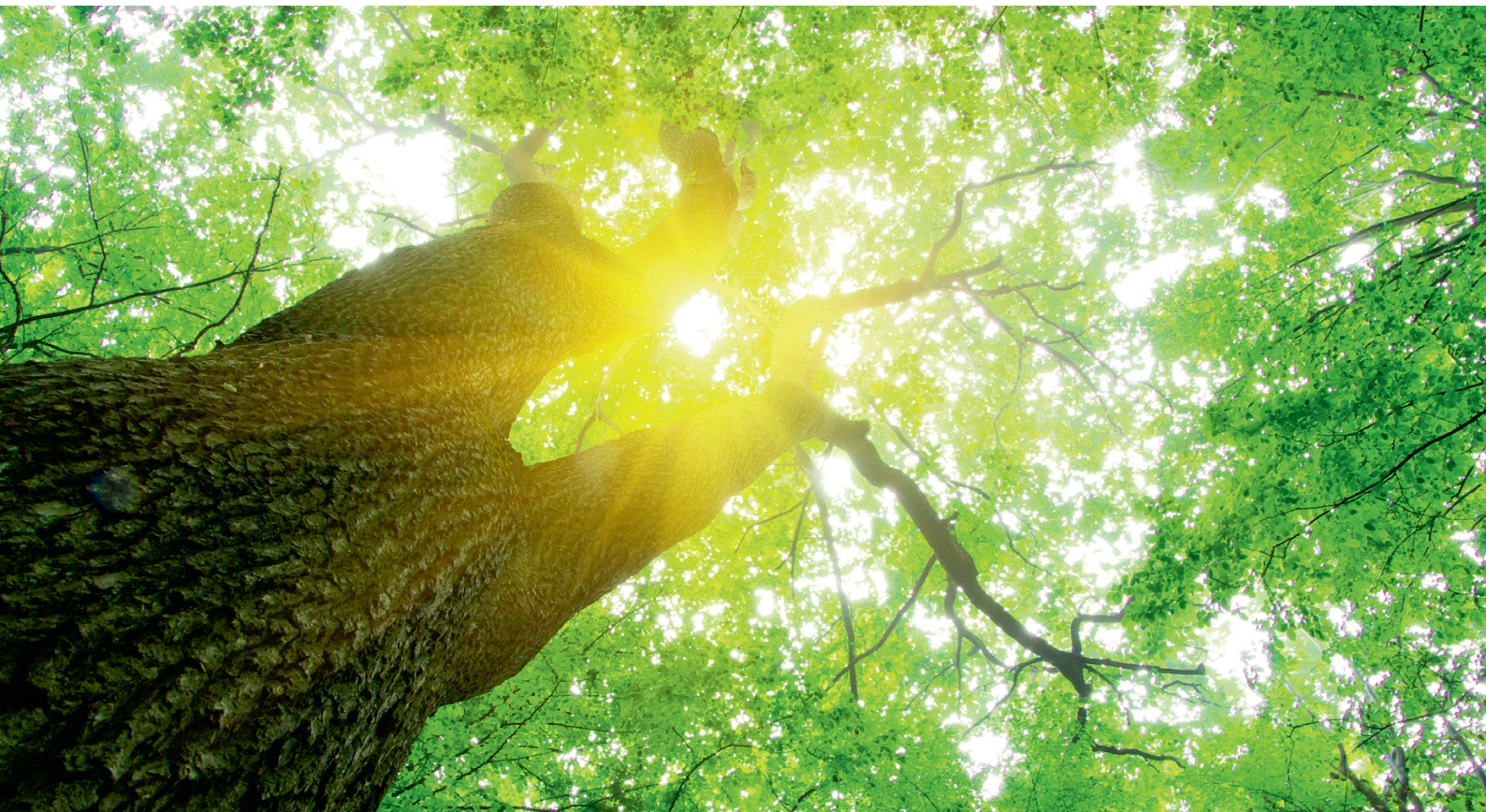


2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Freja 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Oswald Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FREJA 1	2013	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

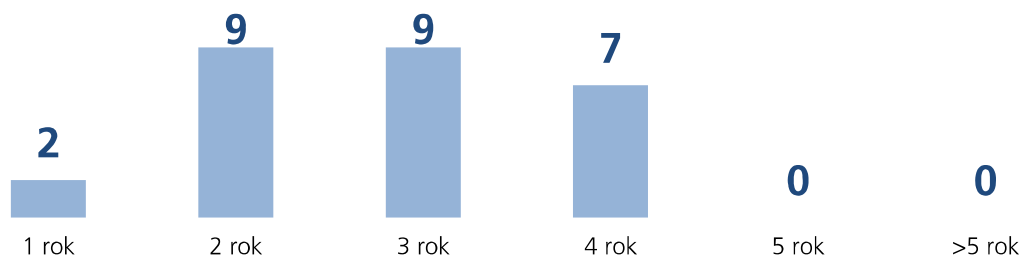
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 468 m², varav 2 468 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljöhuset

Kommentar

Föreningen är medlem i
samfällighetsföreningen Oden/Freja
4. Föreningens andel är 47%.
Samfälligheten förvaltar drift och
underhåll av Miljöhus.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK	2022
Rengöring ventilationskanaler	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning, gräsklippning, jour, städning	Elfast Eskilstuna
Stadsnät	Sevab
El, fjärrvärme, vatten	Sevab
Snöröjning. sandning	Entreprenad MR Sörmland
Trädgård	Lill-Hasta
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss

Föreningens ekonomi

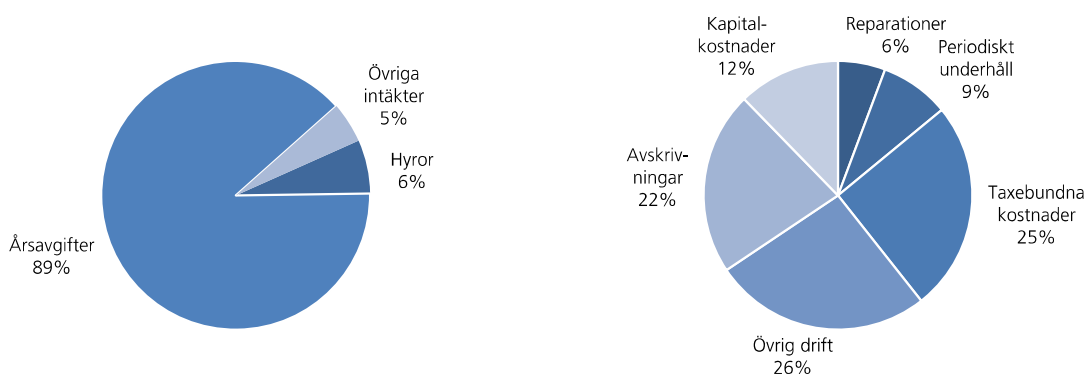
Ett lån på ca 4,6 milj. omlagt till SBAB. Ränta 0,65 %. Löptid två år. Besparing jmf tidigare ca 40 000.-/år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	946 819	853 562
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 681 832	1 694 693
Finansiella intäkter	110	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 724
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 548
	1 681 942	1 712 965
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 102 968	1 084 638
Finansiella kostnader	206 585	213 226
Ökning av materiella anläggningstillgångar	19 500	39 137
Ökning av kortfristiga fordringar	1 856	0
Minskning av långfristiga skulder	281 948	282 708
Minskning av kortfristiga skulder	24 661	0
	1 637 518	1 619 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	991 242	946 819
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	44 424	93 256

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

P.g.a. fuktproblem dagvattenanslutning till brunn Frejastråket 11. Kostnad 141 863.-

Upprustning parkeringen Karlaplan. Del av bomkostnad 40 000.- och målning parkeringsplatser 9 413.-.

Laddstolpe för två platser. Kostnad 19 500.- efter bidrag på 19 500.-.

Avtal ang. parkeringen Karlaplan med Brf Oden. Brf Freja har 5 platser totalt. P-inkomster övriga platser går till Oden mot att Oden tar drift och underhåll.

Besiktning av värmeanläggning.

Fallskydd monterade på taken.

Nödbelysning monterad i samtliga förrådkorridor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	600	587	575
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 716	6 830	6 945	7 135
Elkostnad/m ² totalyta	44	23	54	68
Värmekostnad/m ² totalyta	87	87	89	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	43	44	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	86	104	88
Soliditet (%)	74	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	26	50	161
Nettoomsättning (tkr)	1 677	1 648	1 691	1 677

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 468 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 515 000	0	0	48 515 000
Fond för yttre underhåll	710 301	129 013	-66 110	647 398
S:a bundet eget kapital	49 225 301	129 013	-66 110	49 162 398
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-881 734	-129 013	92 380	-845 102
Årets resultat	-16	-16	-26 270	26 270
S:a ansamlad förlust	-881 750	-129 029	66 110	-818 831
S:a eget kapital	48 343 551	-16	0	48 343 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-16
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-752 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 013
summa balanserat resultat	-881 751

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

139 800
-741 951

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 677 312	1 647 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 520	46 964
Summa rörelseintäkter		1 681 832	1 694 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-972 141	-945 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 517	-94 203
Personalkostnader	Not 6	-32 310	-44 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 404	-370 559
Summa rörelsekostnader		-1 475 372	-1 455 197
RÖRELSERESULTAT		206 460	239 496
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 585	-213 226
Summa finansiella poster		-206 475	-213 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-16	26 270
ÅRETS RESULTAT		-16	26 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	64 169 657	64 522 561
Not 8,12		
Summa materiella anläggningstillgångar	64 169 657	64 522 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	64 169 657	64 522 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	994 670	948 451
Not 9		
Summa kortfristiga fordringar	994 790	948 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	994 790	948 511
SUMMA TILLGÅNGAR	65 164 447	65 471 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 515 000	48 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	710 301	647 398
Summa bundet eget kapital		49 225 301	49 162 398
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-881 734	-845 102
Årets resultat		-16	26 270
Summa ansamlad förlust		-881 750	-818 831
SUMMA EGET KAPITAL		48 343 551	48 343 567
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 389 670	11 975 155
Summa långfristiga skulder		11 389 670	11 975 155
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 185 155	4 881 618
Leverantörsskulder		67 006	56 294
Övriga skulder		0	1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 065	213 031
Summa kortfristiga skulder		5 431 226	5 152 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 164 447	65 471 072

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Energiåtgärder	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 491 110	1 480 252
Hyror parkering	108 700	100 775
Bredbandsintäkter	0	36 450
Elintäkter	1 238	0
Elintäkter moms	79 693	29 488
Elintäkter avräkning	-3 403	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	788
Öresutjämning	-26	-24
	1 677 312	1 647 729

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	46 200
Övriga intäkter	4 520	764
	4 520	46 964

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	86 580	86 740
	Fastighetskötsel beställning	3 063	2 184
	Fastighetskötsel gård entreprenad	24 414	9 314
	Fastighetskötsel gård beställning	29 519	34 054
	Snöröjning/sandning	44 876	14 366
	Mattvätt/Hyrmattor	7 896	7 776
	Sotning	2 405	0
	Hissbesiktning	6 616	9 100
	Gemensamma utrymmen	3 399	269
	Garage/parkering	40 000	0
	Gård	2 108	9 342
	Serviceavtal	7 476	3 582
	Förbrukningsmateriel	20 931	17 350
	Teleport/hissanläggning	1 725	2 911
	Störningsjour och larm	1 725	0
	Brandskydd	3 135	0
		285 867	196 988
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	17 213
	VVS	10 750	26 980
	Ventilation	13 194	0
	Elinstallationer	13 782	7 921
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 683	0
	Bredband	2 244	2 495
	Hiss	26 974	93 267
	Tak	9 023	0
	Balkonger/altaner	0	15 750
	Mark/gård/utemiljö	1 025	66 110
	Garage/parkering	9 413	0
		95 088	229 736
	Periodiskt underhåll		
	VVS	139 800	0
		139 800	0
	Taxebundna kostnader		
	El	108 889	57 216
	Värme	214 867	215 324
	Vatten	102 207	105 089
	Sophämtning/renhållning	0	94 951
		425 963	472 579
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 423	24 683
	Kabel-TV	0	21 870
		25 423	46 553
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	972 141	945 856

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	3 065
	Medlemsinformation	0	1 416
	Juridiska åtgärder	6 016	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 350	14 438
	Föreningskostnader	1 625	438
	Styrelseomkostnader	0	208
	Fritids- och trivselkostnader	463	1 094
	Förvaltningsarvode	54 660	49 728
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 000
	Administration	3 242	13 017
	Konsultarvode	8 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		98 517	94 203
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 100	40 450
	Kostnadsersättningar	307	0
	Sociala kostnader	2 903	4 129
		32 310	44 579
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	339 238	339 238
	Förbättringar	33 166	31 321
		372 404	370 559

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 015 663	66 976 526
	Nyanskaffningar	19 500	39 137
	Utgående anskaffningsvärde	67 035 163	67 015 663
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 493 102	-2 122 543
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 404	-370 559
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 865 506	-2 493 102
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 169 657	64 522 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 750 000	25 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		33 400 000	33 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 400 000	33 400 000
		33 400 000	33 400 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	56	7
	Momsavräkning	2 249	50
	Klientmedel hos SBC	447 133	946 819
	Fordringar	1 123	1 575
	Räntekonto hos SBC	544 110	0
		994 670	948 451

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	647 398	645 065
	Reservering enligt stadgar	129 013	129 013
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 110	-126 680
	Vid årets slut	710 301	647 398

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	6 790 000	6 790 000	2024-03-01
Handelsbanken	1,100 %	5 185 155	5 340 215	2022-12-30
Sparbanken	0,000 %	0	4 726 558	Löst
SBAB	0,620 %	4 599 670	0	2023-12-11
Summa skulder till kreditinstitut		16 574 825	16 856 773	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 185 155	-4 881 618	
		11 389 670	11 975 155	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 799 525 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	18 200 000	18 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	7 220	19 162
Avgifter och hyror	124 082	136 955
Garage	40 000	0
Ventilation	7 763	0
Sophämtning	0	52 226
Hiss	0	4 688
	179 065	213 031

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stor underhållsservice båda hissarna.

Häckplantering mot Frejastråket.

Styrelsens underskrifter

Strängnäs den / 2022

Åke Nilsson
Ordförande

Normunds Cirulis
Ledamot

Lillemor Eckevig
Ledamot

Sonja Malmquist
Ledamot

Curt Malmquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freja 4
Org. nr 769613-2708

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freja 4 för år 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 revisionsssed 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 på 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 Freja 4 för år 2021 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Freja 4 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.

Revisorans 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, 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Eskilstuna den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se