

Årsredovisning

Brf Fyrisäng

org nr 769615-5683

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fyrisäng registrerades 2006-11-27 och den ekonomiska planen registrerades 2008-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 82:2 i Uppsala kommun med gatuadressen Ringgatan 4 A-G 752 17 Uppsala i Uppsala Kommun.

Fastigheten består av tre byggnader som uppfördes 2007-2009 och som omfattar 78 lägenheter.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	34 st
4 rum och kök	29 st
5 rum och kök	8 st

Total bostadsarea uppgår till 7 382 kvm

Total markareal uppgår till 6 178 kvm

Till föreningen finns en garagebyggnad för 30 st bilplatser, en cykelbod samt 27 st parkeringsplatser. Det finns även 5 st carport på gemensamhetsanläggningen.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

Genomfört underhåll 2021

Löpande underhåll och reparationer har genomförts under 2021.

Styrelse för perioden 2021-01-01 - 2021-06-01

Torbjörn Eriksson	Ordförande
Göran Mårtensson	Ledamot
Vera Andersson	Ledamot
Anneli Ahlund	Ledamot
Marja-Liisa Anderén	Suppleant
Jenny Presto	Suppleant
Linnea Palm	Suppleant

Styrelse för perioden 2021-06-01 - 2021-12-31

Torbjörn Eriksson	Ordförande
Göran Mårtensson	Ledamot
Vera Andersson	Ledamot
David Westberg	Ledamot
David Klafftenegger	Ledamot
Jenny Jansson Liikamaa	Ledamot
Jenny Presto	Suppleant
Linda Alm	Suppleant
Per-Olof Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Torbjörn Eriksson, Vera Andersson, Jenny Presto, Linda Alm och Per-Olof Karlsson.

Revisorer

BOREV Revision AB	Extern revisor
-------------------	----------------

Valberedning

Britt-Inger Johansson
Linnea Palm

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.
Styrelsen har under 2021 haft 11 st protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelse, av två styrelseledamöter i förening.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i samfälligheten Fyrisvallen med gemensamhetsanläggningar avseende vägar, grönytor och parkeringsgarage.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer; Upplands Fastighetsservice (fastighetsskötsel), Sinnesfrid Städ AB (städning), OTIS AB (service, jour för hissar), Telia (kabel TV och bredband) Vattenfall (fjärrvärme, nätel), Energiförsäljning Sverige (elhandel), Ragn Sells AB (sophämtning för återvinning), Uppsala Vatten (vatten, avlopp och sophämtning), Mediator AB (ek. förvaltning och lägenhetsförteckning) samt Länsförsäkringar (försäkringsbolag).



Överlåtelser

Under 2021 har 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett, föregående år 9 st.
Föreningen hade vid årets början 122 st medlemmar och vid årets slut 126 st medlemmar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 919 881 kr, varav reparationer 90 208 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning* (tkr)	5 950	5 932	6 011	5 958	5 946
Resultat efter fin.poster(tkr)	45	12	1 015	905	929
Balansomslutning (tkr)	225 371	226 949	229 605	231 303	232 694
Soliditet**	79,1%	78,5%	77,6%	76,6%	75,7%
Bankskuld kr/kvm boyta	6 231	6 457	6 826	7 199	7 505
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	665	665	665	665	665
Räntekänslighet***	9,37	9,71	10,27	10,80	

* Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

** Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

*** Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2021

Ett år präglat av Coronapandemin, vilket bidrog till att synliggöra en del nya behov för oss, d v s föreningens medlemmar.

Två projekt som genomfördes under 2021, kopplade till ovan är –

- dels en utveckling av gården med syfte att öka trivseln, med bl.a. nya grillplatser och en pergola, inköp av nya utemöbler samt att lekplatsen fräschades upp och en boulebana anlades
- dels att föreningens internet-/ webbuppkoppling uppgraderades till 250 Mbit in/ut. Ett viktigt krav för alla som arbetar hemma där webbmöten är en del av arbetsdagen

Föreningen har också investerat i energisnåla LED-lampor genom fler armaturer i förrådsutrymmen (källare och vind), samt att samtliga lampor i trapphus och övriga delar av föreningens utrymmen byts ut till LED. En investering som också kommer att betala av sig snabbare än förväntat eftersom energipriserna höjdes kraftigt under hösten och vintern.

På den ekonomiska fronten har föreningen fortsatt att stärka balansräkningen under 2021 genom att amortera 1 665 000 kr, samtidigt som ovan investeringar genomfördes. Målet ligger fast, vi skall ner till ca 5000 kr i skuld per m² under de närmaste åren.

Verksamheten under kommande år

Fortsätter arbetet med att göra våra parkeringsplatser tillgängliga för laddning av elbilar. En viktig fråga för föreningens attraktivitet eftersom drygt 50 % av all nybilsförsäljning under våren 2022 är någon form av laddbil.

En underhållsplan håller på att tas fram, som också blir ett viktigt riktmärke för föreningens ekonomiska planer och kommande investeringar.

I övrigt rullar föreningen verksamhet på enligt plan. Underhåll och reparationer genomförs löpande och några större renoveringar är inte planerade.

Underhållsplanering

Styrelsen föreslår att avsätta 442 920 kr till underhållsfonden. Idag är underhållsfonden 7 406 512 kr vilket visar BRF Fyrisängs starka position för att möta framtida renoveringar.

Årets resultat

Föreningen visar ett positivt resultat för året med 44 996 kr.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	170 000 000	5 272 190	2 902 862	11 580
Disp. av 2020 års resultat		2 134 322	-2 122 742	-11 580
Årets resultat				<u>44 996</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>170 000 000</u>	<u>7 406 512</u>	<u>780 120</u>	<u>44 996</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	780 120
Årets resultat	<u>44 996</u>
	825 116

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	442 920
lanspråkta från yttre reparationsfonden	0
i ny räkning överföres	<u>382 196</u>
	825 116

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



RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
Årsavgifter	4 909 296		4 909 296	
Garage och parkeringsavgifter	514 200		519 525	
Elavgifter	306 271		283 149	
KabelTV/Bredbandsavgifter	219 960	5 949 727	219 960	5 931 930
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	379	379 1	540	540
SUMMA INTÄKTER		<u>5 950 106</u>		<u>5 932 470</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-2 469 498	2	-2 364 785	
Administrationskostnader	-97 860		-95 009	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-113 802	-2 681 160 3	-111 462	-2 571 256

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-90 208		-142 564	
Planerat underhåll	-829 673	-919 881	-911 412	-1 053 976

Personalkostnader

	-107 436	4		-99 988
--	----------	---	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-1 694 361	5	-1 694 361	
Inventarier	-31 042	-1 725 403 6	-22 250	-1 716 611

RÖRELSERESULTAT

	516 226			490 639
--	---------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-471 230	-471 230	-479 059	-479 059

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	44 996			11 580
--	--------	--	--	--------

ÅRETS RESULTAT

	<u>44 996</u>			<u>11 580</u>
--	---------------	--	--	---------------



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2021</u>		<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	152 482 941		5	154 177 302	
Mark	70 850 000			70 850 000	
Inventarier	202 208	223 535 149	6	22 250	225 049 552
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	26 747		7	72 310	
Förutb kostnader och uppl intäkter	294 798	321 545	8	255 355	327 665
Kassa och bank		<u>1 514 295</u>			<u>1 572 045</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>225 370 989</u>			<u>226 949 262</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	170 000 000			170 000 000	
Underhållsfond	7 406 512	177 406 512		5 272 190	175 272 190
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	780 120			2 902 861	
Årets resultat	44 996	825 116		11 580	2 914 441
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		35 500 000	9,10		46 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	10 500 000			1 665 000	
Leverantörsskulder	510 795			385 623	
Skatteskulder	9 589			11 554	
Övriga kortfristiga skulder	13 084			0	
Upplupna kostnader	62 214		11	196 722	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	543 679	11 639 361		503 732	2 762 631
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>225 370 989</u>			<u>226 949 262</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>21-01-01</u> <u>21-12-31</u>	<u>20-01-01</u> <u>20-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	516 226	490 639
Avskrivningar	1 725 403	1 716 611
Erhållen ränta m.m.	0	0
Erlagd ränta	<u>-471 230</u>	<u>-479 059</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 770 399	1 728 191
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	6 120	6 679
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	125 173	34 650
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>-83 442</u>	<u>37 914</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 818 250	1 807 434
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Amortering av långfristiga lån	<u>-1 665 000</u>	<u>-2 740 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-211 000	0
Förändring av likvida medel	-57 750	-932 566
Likvida medel vid årets början	<u>1 572 045</u>	<u>2 504 611</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 514 295</u>	<u>1 572 045</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3)

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Principerna är oförändrade från föregående år.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnad sker en avskrivning baserad på komponenternas värde och nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år

Fönster, dörrar, el, VVS, hisskorg/gejdrar 50 år

Tak, fasad, balkonger 40 år

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Inventarier 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Övriga intäkter	<u>379</u>	<u>540</u>
SUMMA	<u>379</u>	<u>540</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsskötsel	132 129	129 744
Fastighetsskötsel extratjänster	29 433	56 442
Städ	87 000	84 493
Obligatoriska besiktningar	0	0
Hissar	83 516	57 542
Serviceavtal	34 240	33 838
EI	521 114	574 495
Värme	673 455	561 932
Vatten	<u>302 385</u>	<u>232 778</u>
transport	1 863 272	1 731 264

Transport	transport	<u>1 863 272</u>	<u>1 731 264</u>
Sophämtning		109 801	107 988
Försäkringar		<u>92 382</u>	<u>85 952</u>
Samfällighetsavgift		77 718	144 080
Kabel TV/Bredband		233 044	220 361
Förbrukningsinventarier		0	0
Revision		17 375	16 975
Övriga fastighetskostnader		<u>75 906</u>	<u>58 165</u>
SUMMA		<u>2 469 498</u>	<u>2 364 785</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2009. Fr.o.m 2020 betalar föreningen hel kommunal fastighetsavgift
Fastighetsavgiften för 2021 var 1.459:-/lgh och år.

NOT NR 4

Personalkostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsearvoden	77 600	77 400
Övriga arvoden	<u>6 600</u>	<u>1 600</u>
SUMMA	84 200	79 000
Sociala avgifter	<u>23 236</u>	<u>20 988</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	107 436	99 988

NOT NR 5

Byggnader och mark

Luthagen 82:2

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Taxeringsvärde:	184 000 000	184 000 000
Byggnadsvärde	120 000 000	120 000 000
Markvärde	<u>64 000 000</u>	<u>64 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>184 000 000</u>	<u>184 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	184 000 000	184 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Byggnader	167 250 000	167 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 072 698	-11 378 337
Årets avskrivningar	<u>-1 694 361</u>	<u>-1 694 361</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 767 059	-13 072 698
Utgående restvärde enligt plan	<u>152 482 941</u>	<u>154 177 302</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>152 482 941</u>	<u>154 177 302</u>

Mark	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anskaffningsvärde	<u>70 850 000</u>	<u>70 850 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>70 850 000</u>	<u>70 850 000</u>

NOT NR 6

Inventarier

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärde	299 500	299 500
Anskaffningar under året	211 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>510 500</u>	<u>299 500</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-277 250	-255 000
Årets avskrivningar	-31 042	-22 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-308 292</u>	<u>-277 250</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>202 208</u>	<u>22 250</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avgiftsfordran	26 554	33 263
Skattekonto	194	198
Uppsala Vatten	0	17 426
Telia	0	<u>21 423</u>
SUMMA	<u>26 748</u>	<u>72 310</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostnader/Uppl. Intäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förutbet försäkring	76 341	74 814
Kabeltv/Bredband	22 055	18 362
Serviceavtal Nordel energi	4 950	4 950
Uppl elavgifter	119 476	90 042
Otis	11 009	11 009
Uppsala Vatten	31 348	26 997
Certego	22 649	22 281
Bostadsrätterna	<u>6 970</u>	<u>6 900</u>
SUMMA	<u>294 798</u>	<u>255 355</u>

NOT NR 9

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2022.06.01	0,89%	10 500 000
Stadshypotek	2023.03.30	0,99%	12 500 000
Stadshypotek	2024.06.01	1,14%	10 500 000
Stadshypotek	2025.03.30	1,03%	12 500 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>46 000 000</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			<u>-10 500 000</u>
Varav nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>35 500 000</u>
Beräknad låneskuld 2026.12.31			46 000 000

NOT NR 10

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsinteckningar	68 150 000	68 150 000

NOT NR 11

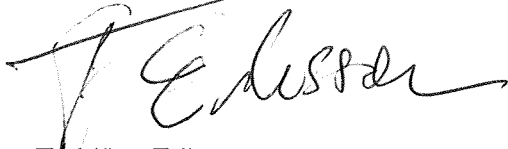
	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Upplupna räntor	0	0
Ber revisionsarvode	17 400	16 900
Styrelsearvode	34 100	32 200
Ber soc. avgifter	10 714	10 117
Telia	0	21 435
Fyrisvallens samfällighet	0	63 791
Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>8 072</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>62 214</u>	<u>152 515</u>

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång och fram till styrelsens underskrift.

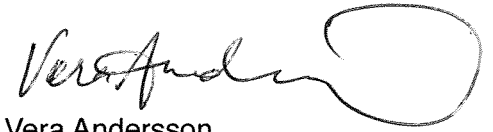
Uppsala 2022 - 05 - 02



Torbjörn Eriksson
Ordförande



Göran Mårtensson



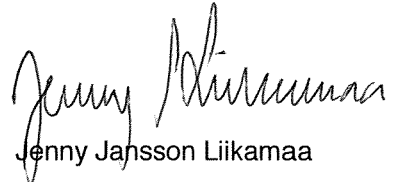
Vera Andersson



David Westberg



David Klaftegger



Jenny Jansson Liikamaa

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 5 maj 2022



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisör
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrisäng, org.nr 769615-5683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrisäng för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 Fyrisäng för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5 maj 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor