

# Årsredovisning

## Brf Fyrisäng

org nr 769615-5683

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse 2020

#### 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 2020

Löpande underhåll och reparationer har genomförts under 2020.

## Styrelse för perioden 2020-01-01 - 2020-06-16

Torbjörn Eriksson	Ordförande
Pia Lindberg	Ledamot
Göran Mårtensson	Ledamot
Stig Fagerström	Ledamot
Karl Arne Ekstedt	Ledamot
Enrique Novela	Ledamot
Marja-Liisa Anderén	Suppleant
Linnea Laggår	Suppleant
Jenny Presto	Suppleant

## Styrelse för perioden 2020-06-16 - 2020-12-31

Torbjörn Eriksson	Ordförande
Göran Mårtensson	Ledamot
Stig Fagerström	Ledamot, avgått under året
Enrique Novela	Ledamot, avgått under året
Vera Andersson	Ledamot
Anneli Ahlund	Ledamot
Marja-Liisa Anderén	Suppleant
Jenny Presto	Suppleant
Linnea Palm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Göran Mårtensson, Stig Fagerström, Enrique Novela, Marja-Liisa Anderén, Jenny Presto och Linnea Palm.

## Revisorer

BOREV Revision AB

Extern revisor

## Valberedning

Kerstin Sundell  
Jan Henningsson

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.  
Styrelsen har under 2020 haft 12 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), Nordic Green Energy tom 20-12-31, fr. den 1/1 2021 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 2020 har 9 st överlåtelser av bostadsrätt skett, föregående år 2 st.  
Föreningen hade vid årets början 126 st medlemmar och vid årets slut 122 st medlemmar.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 053 976 kr, varav reparationer 142 564 kr.

## Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning* (tkr)	5 932	6 011	5 958	5 946	6 410
Resultat efter fin.poster(tkr)	12	1 015	905	929	819
Balansomslutning (tkr)	226 949	229 605	231 303	232 694	234 760
Soliditet**	78,5%	77,6%	76,6%	75,7%	74,7%
Bankskuld kr/kvm boyta	6 457	6 826	7 199	7 505	7 884
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	665	665	665	665	725
Räntekänslighet***	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 2020

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon större påverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har momsregistrerats under 2020 då individuell mätning och debitering av el till de boende ingår i det obligatoriska momssystemet.

Föreningen har en stark ekonomi och under 2020 har vi amorterat ner 2 740 000 kr på våra lån. Ett lån omförhandlades under året och delades upp i två lån med löptider på tre och fem år med ca 1% ränta.

Underhåll och förbättringar utöver löpande arbete som bör nämnas är:

- Planenligt underhåll av träpaneler på övre delen av hus B och hus C.
- Byte av tvättmaskin och torktumlare
- Nya grindar byggdes för en trivsammare gård.
- Arbetet med att förbättra tätskiktet på gemensamhetsanläggningens garage har genomförts under året i samarbete med Uppsala Hem och Brf Fyrisvall.
- Utvecklat och förnyat föreningens hemsida

## Verksamheten under kommande år

Under året kommer föreningen amortera 1 665 000 kr på lånen.

Föreningens gårdsgrupp fortsätter under 2021 sitt arbete med att utveckla gården till en plats där våra medlemmar ska trivas. En arkitekt har anlåtats för extern kompetens till gruppen.

Föreningen byter ut gamla lampor mot nya energisnåla LED-lampor samtidigt förbättrar vi belysningen i våra förrådsutrymmen med nya armaturer.

## Underhållsplanering

Sparandet i föreningen har under flera år varit högt. Styrelsen har satt som mål att komma ner till en låneskuld på 5000 kr/kvm. Enligt vår senaste prognos uppnår vi det 2025.

Vi utnyttjar det låga ränteläget till att förbättra BRF Fyrisängs ekonomi och därmed också medlemmarnas tillgångar.

Några större renoveringar är inte planerade. Underhåll och reparationer genomförs löpande.

En större avsättning (2 942 920 kr) till underhållsfonden föreslås till stämman. Syftet med en större avsättning från det balanserade resultatet till underhållsfonden är att öronmärka de sparade pengarna till framtida renoveringar.

## Årets resultat

Föreningen visar ett positivt resultat för året med 11 580 kr.

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	170 000 000	4 829 270	2 330 196	1 015 586
Disp. av 2019 års resultat		442 920	572 666	-1 015 586
Årets resultat				<u>11 580</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>170 000 000</u>	<u>5 272 190</u>	<u>2 902 862</u>	<u>11 580</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	2 902 862
Årets resultat	11 580
	<u>2 914 442</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	2 942 920
lanspråkta från yttre reparationsfonden	-808 598
i ny räkning överföres	<u>780 120</u>
	<u>2 914 442</u>

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

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	4 909 296		4 907 639	
Garage och parkeringsavgifter	519 525		536 850	
Elavgifter	283 149		346 137	
KabelTV/Bredbandsavgifter	219 960	5 931 930	219 960	6 010 586
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter	540	540 1	840	840
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>5 932 470</u>		<u>6 011 426</u>

### RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-2 364 785	2	-2 297 025	
Administrationskostnader	-95 009		-92 244	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-111 462	-2 571 256 3	-53 664	-2 442 933
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-142 564		-72 155	
Planerat underhåll	-911 412	-1 053 976	-196 162	-268 317
<b>Personalkostnader</b>		-99 988 4		-91 010
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader	-1 694 361	5	-1 694 361	
Inventarier	-22 250	-1 716 611 6	-29 950	-1 724 311
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		490 639		1 484 855
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-479 059	-479 059	-469 269	-469 269
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		11 580		1 015 586
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>11 580</u>		<u>1 015 586</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	<u>2020</u>		<u>Not</u>		<u>2019</u>
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	154 177 302		5		155 871 663
Mark	70 850 000				70 850 000
Inventarier	22 250	225 049 552	6		44 500
					226 766 163
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	72 310		7		25 519
Förutb kostnader och uppl intäkter	255 355	327 665	8		308 825
					334 344
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 572 045</u>			<u>2 504 611</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>226 949 262</u>			<u>229 605 118</u>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	170 000 000				170 000 000
Underhållsfond	5 272 190	175 272 190			4 829 270
					174 829 270
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	2 902 861				2 330 196
Årets resultat	11 580	2 914 441			1 015 586
					3 345 782
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		46 000 000	9,10		49 665 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 665 000				740 000
Leverantörsskulder	385 623				350 972
Skatteskulder	11 554				4 444
Övriga kortfristiga skulder	0				0
Upplupna kostnader	196 722		11		101 928
Förskottsinsbetalda hyror/avg	503 732	2 762 631			567 722
					1 765 066
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>226 949 262</u>			<u>229 605 118</u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<u>20-01-01</u> <u>20-12-31</u>	<u>19-01-01</u> <u>19-12-31</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	490 639	1 484 855
Avskrivningar	1 716 611	1 724 311
Erhållen ränta m.m.	0	0
Erlagd ränta	<u>-479 059</u>	<u>-469 269</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	1 728 191	2 739 897
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	6 679	-78 038
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	34 650	-31 721
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>37 914</u>	<u>58 744</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 807 434	2 688 882
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	0
Amortering av långfristiga lån	<u>-2 740 000</u>	<u>-2 740 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Förändring av likvida medel</b>	-932 566	-51 118
Likvida medel vid årets början	<u>2 504 611</u>	<u>2 555 729</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 572 045</u>	<u>2 504 611</u>

## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

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

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas. Jämförelseårets siffor har inte räknats om.

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**

	<b><u>Övriga intäkter</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Övriga intäkter	<u>540</u>	<u>840</u>
SUMMA	<u>540</u>	<u>840</u>

### **NOT NR 2**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsskötsel	129 744	127 152
Fastighetsskötsel extratjänster	56 442	26 320
Städ	84 493	82 033
Obligatoriska besiktningar	0	0
Hissar	57 542	66 654
Serviceavtal	33 838	15 130
El	574 495	612 912
Värme	561 932	544 883
Vatten	<u>232 778</u>	<u>243 719</u>
transport	1 731 264	1 718 803



<b>Transport</b>	<b>transport</b>	<u>1 731 264</u>	<u>1 718 803</u>
Sophämtning		107 988	107 260
Försäkringar		<u>85 952</u>	<u>85 162</u>
Samfällighetsavgift		144 080	110 534
Kabel TV/Bredband		220 361	220 348
Förbrukningsinventarier		0	0
Revision		16 975	15 813
Övriga fastighetskostnader		<u>58 165</u>	<u>39 105</u>
SUMMA		<u>2 364 785</u>	<u>2 297 025</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har värdeår 2009. Fr.o.m 2020 betalar föreningen hel kommunal fastighetsavgift  
Fastighetsavgiften för 2020 var 1.429:-/lgh och år.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsearvoden	77 400	71 558
Övriga arvoden	<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
SUMMA	79 000	73 158
Sociala avgifter	<u>20 988</u>	<u>17 852</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	99 988	91 010

**NOT NR 5**

**Byggnader och mark**

**Luthagen 82:2**

<b>Taxeringsvärde:</b>	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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Byggnader</b>	167 250 000	167 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 378 337	-9 683 976
Årets avskrivningar	<u>-1 694 361</u>	<u>-1 694 361</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 072 698	-11 378 337
Utgående restvärde enligt plan	<u>154 177 302</u>	<u>155 871 663</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>154 177 302</u>	<u>155 871 663</u>

<b>Mark</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Anskaffningsvärde	70 850 000	70 850 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>70 850 000</u>	<u>70 850 000</u>

<b><u>NOT NR 6</u></b>	<b><u>Inventarier</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	299 500	299 500
Anskaffningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>299 500</u>	<u>299 500</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-255 000	-225 050
Årets avskrivningar	-22 250	-29 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-277 250</u>	<u>-255 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>22 250</u>	<u>44 500</u>

<b><u>NOT NR 7</u></b>	<b><u>Övriga fordringar</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Avgiftsfordran	33 263	25 240
Skattekonto	198	279
Uppsala Vatten	17 426	0
Telia	<u>21 423</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>72 310</u>	<u>25 519</u>

<b><u>NOT NR 8</u></b>	<b><u>Förutbet.kostnader/Uppl. Intäkter</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Förutbet försäkring	74 814	70 989
Kabeltv/Bredband	18 362	18 363
Serviceavtal Enegia	4 950	4 950
Uppl elavgifter	90 042	122 965
Otis	11 009	11 258
Uppsala Vatten	26 997	20 444
Certego	22 281	21 913
Upplands Boservice	0	31 173
Bostadsrätterna	<u>6 900</u>	<u>6 770</u>
SUMMA	<u>255 355</u>	<u>308 825</u>

**NOT NR 9**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Stadshypotek	2021.03.30	0,85%	1 665 000
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>47 665 000</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			<u>-1 665 000</u>
Varav nästa års amortering			740 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>46 000 000</u>
Beräknad låneskuld 2025.12.31			43 965 000

**NOT NR 10**

	<b><u>Ställda säkerheter</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsinteckningar	68 150 000	68 150 000

**NOT NR 11**

	<b><u>Upplupna kostnader</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Upplupna räntor	0	0
Ber revisionsarvode	16 900	16 300
Styrelsearvode	32 200	32 200
Ber soc. avgifter	10 117	10 117
Telia	21 435	0
Fyrisvallens samfällighet	63 791	0
Övriga upplupna kostnader	<u>8 072</u>	<u>43 311</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>152 515</u>	<u>101 928</u>

**NOT NR 12**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Uppsala 2021 - 04-19



Torbjörn Eriksson  
Ordförande



Göran Mårtensson



Anneli Ahlund



Vera Andersson

### REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 17 maj 2021



TOMAS ERICSSON  
Authentifierad 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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 Fyrisäng för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 17 maj 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor