

Årsredovisning
för
Brf Frisksportaren

716426-3241

Räkenskapsåret

2020

SE N R

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under året har styrelsen på grund av pågående pandemi bestämt att flytta på framtid alla underhållsaktiviteter som skulle innebära tillgång till lägenheter. Aktiviteter som blev påverkade är ventilationskontroll och planerad renoveringar av spillvattensystemet. Underhåll av parkeringsplats elstolpar utfördes samt att dem anpassades för att kunna anslutas till hybrid el-bil laddare.



Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Frisksportaren 1,3,4,5,6 och byggår 1995, belägen i Lidingö stad förvärvades 1995 av JM. På fastigheten finns 5 bostadshus innehållande 60 lägenheter, varav alla är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 5 402 kvm, varav bostadsytan uppgår till 4 762 kvm. Marken ägs av föreningen och uppgår till 9 253 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 60 lägenheterna är som följer:

1 1/2 rok	2 rok	2 1/2 rok	3 1/2 rok	4 2/2 rok
5 st	19 st	20 st	15 st	1 st

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga, föreningslokal, cykelrum, soprum och P-platser, information om dessa finns på föreningens hemsida www.frisksportaren.se

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners försäkringsmäklare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har gjorts av Arcada Förvaltning AB. Fastighetsskötseln samt den tekniska förvaltningen har utförts av Eneroths Fastighetsservice AB.

Genomförda åtgärder under året

Utemiljö

Döda träd togs bort under städdagen. De kommande åren ska alla växtområden ansas och rensas succesivt.

Planerade åtgärder/underhåll

Vi kommer att fortsätta med underhåll, det finns kvar en hel del i underhållsplanen att göra. Men vi har inga stora utgifter inom de kommande 3 åren.



Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2006	Bytt ut dusch och tappvatten munstycken till vattensparande typ. Reparerat 3st Fuktskador i badrum hus 8.
2007	Reparerat 6 st fuktskadade badrum hus 8 och 6. Ovk besiktning, rengöring av luftkanaler.
2008	Reparerat fuktskadade badrum på hus 6, 3 lägenheter och hus 2, 2 lägenheter. Bytt ut samtliga timer i eluttagen på P-platsena. Storstädning av trapphus.
2009	Bytt ut cirkulationspumpen och styrenheten i undercentralen. Bytt ut 61 st WC stosas i toaletterna för att stoppa fuktskadorna. Reparerat skadorna i hussocklarna på hus 6 och 8
2011	Marken dränerats, socklarna lagade, hus 6 och 8
2013	Helmålat samtliga komplementhusen, helmålat takfot och vindskivor, bytt ut ruttnad och skadat virke. Ovk besiktning och rengöring av samtliga luftkanaler.
2014	Tvättstuga, bytt ut torktumlare, stora och lilla tvättmaskinen, samt torkaggregaten i torkrummet. Samtliga ljusarmaturer byttes ut i alla trapphus till LED. Storstädat tvättstuga, föreningslokal och samtliga trapphus.
2015	Spolat samtliga avlopps stammar och stickledningar till kök, badrum. Bytt ruttnad virke och målad staket och dörrar till elcentraler.
2016	Helmålat samtliga trapphus, soprum, cykelrum, el rum, och städförråd. Bytt ut alla akustikplattorna i trapphusen. Byt ut alla ventilations fläktar och styrenheter till dessa i samtliga hus. Rivit upp asfalten i gångbanan som trädrötterna hade tryckt upp vid hus 2 och 8.
2017	Extrastämma för stadgeändring hölls den 8 Mars. Vi har haft focus på hissmodernisering tagit in offerter från 3 olika företag. Styrelsen valde Trygga Hiss AB för modernisering av samtliga hissar. De erbjöd kostnadsfri service av anläggningar för 5 år.
2018	Trygga Hiss AB har moderniserat samtliga hissa. Det ingår kostnadsfri service av anläggningar för 5 år.
2020	Parkeringsplats elstolpar underhåll utfördes samt att dem anpassades för att kunna anslutas till hybrid el-bil laddare. <i>ll</i>

SS *ll* *L*

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-09. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1995-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08.

Styrelse

Under året har två olika styrelser verkat i föreningen.

Styrelsen under bokslutsåret tom. 2020-05-27

Stephen Elford	Ordförande, ledamot
Frida Rydelius	Vice ordförande, ledamot
Daniel Hertzberg	Kassör, ledamot
Zarah Wällnoff	Sekreterare, ledamot

Marianne Foghammar	Suppleant
Eia Almberger	Suppleant
Christofer Molander	Suppleant

Styrelsen under tiden from 2020-05-27 till bokslutsårets redovisning

Stephen Elford	Ordförande, Sekreterare, ledamot
Frida Rydelius	Kassör, ledamot
Eia Almberger	Vice ordförande, ledamot

Daniel Hertzberg	Suppleant
Julian Foster	Suppleant
Christofer Molander	Suppleant

Revisorer

Föreningen har en Auktoriserad extern revisor och en boende i föreningen som intern revisor.

Revisorer valda av ordinarie stämman den 27 maj 2020

Robert Lundström	Auktoriserad revisor, REVIDECO AB
Mikael Schöld	Internrevisor, Boende i föreningen.

Valberedning

Mikael Schöld och Magnus Sköldekrans som är sammankallande.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden samt 4 protokollförda per capsulum möten. Pga pandemi rekommendationer så slutade styrelsen att ha fysiska sammanträde och gick över till per capsulum för november och december.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. 



Avtal

Fastighetsskötsel	Enerohts Fastighetsservice
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna, Söderberg & Partner AB
Städning	Allservice Fönsterputs & städ
Hissavtal	Trygga Hiss AB
Skadedjursbekämpning	Nomor
Kabel-TV, bredband, telefoni	Comhem AB
El nät	Ellevio AB
El	Mälarenergi AB
Värme	Adven AB (Veolia sköter anläggningen)
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad, Sita Sverige AB
Snöröjning	Lidingö Snö & Trägård AB
Lägenhetsförteckning	Arcada Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Arcada Förvaltning AB
Trädgård	Två smålänningar AB
Hemsida	Webforum AB
Domän	Loopia AB
Bostadsrätterna	(Medlem, före detta SBC)

Andrahandsuthyrningar

Inga andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkat och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

U

SS A D

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 2020-01-01 med 4%. Dessförinnan förändrades årsavgifterna senst 2019-01-01 genom en sänkning med 10%.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Fördelningen av årsavgifterna baseras enligt stadgarna på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Finansiering av framtida underhåll

Föreningen planerar så att ekonomin skall generera ett "underhållsöverskott" varje år, se information om årets underhållsöverskott i nyckeltalen samt i not till årets resultat. Underhållsöverskotten sparas för att klara framtida underhåll eller för att användas till årets underhåll. De sparade överskotten finns dels på bankkonto och har dels använts för att amortera på lånen i avvaktan på att pengarna behövs.

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större underhåll på tre sätt:

1. Genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen (Underhållsöverskott) genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Styrelsen arbetar aktivt för att sänka lånekostnader. Lånen har en fast ränta på 1,02% fram till 2021. På grund av att räntan har varit relativt låg under året har vi kunnat spara pengar till buffert för att ta till när räntan börjar gå upp igen, samt till underhåll. Under året har lånen amorterats med den stående amorteringen som är 463 280 kr.

Föreningens ursprungliga lån var ca 55 mkr och taxeringsvärdet uppskattades vid bygget till 45 mkr, vilket innebar en belåning på 122 % av taxeringsvärdet. Se aktuell belåningsgrad i efterföljande tabell.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 100 000 000 kr, varav markvärde 40 000 000 kr och byggnaderna 60 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2020 är 1 429 kr per lägenhet. För 2021 är preliminär avgift 1 444 kr per lägenhet.

Södra Sticklinge samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Södra Sticklinge samfällighetsförening, som har avtal med Comhem för frågor gällande kabel-tv och bredbandsnätet och betalar till denna en fast avgift per lägenhet och år som för närvarande är 1 800 kr om året, Svea ekonomi sköter faktureringen.



Styrelsen för Brf Frisksportaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners försäkringsmäklare. I försäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadeförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Medlemsinformation

Föreningen har 60 st medlemslägenheter och vid årets början hade föreningen 85 medlemmar. Under året har 4 lägenheter bytt ägare och 6 medlemmar har därav beviljats utträde och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 84 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 586	3 726	4 123	3 954	4 117
Resultat efter fin. poster tkr	804	1 055	-394	1 080	470
Soliditet (%)	52	51	50	50	49
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	713	743	825	791	825
Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta	328	346	341	350	359
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	6 982	7 079	7 176	7 379	7 476
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	33	34	41	42	43
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	272	279	336	288	314
Underhållsöverskott tkr	1 469	1 508	1 819	1 557	1 698
Totala underhållsreserver i tkr	30 498	29 259	27 751	27 692	26 159

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 4 762 kvm samt byggnadsyta 5 402 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 064	4 933	14 727	0	1 055	35 778
Disposition av föregående års resultat:			300	755	-1 055	0
Årets resultat					804	804
Belopp vid årets utgång	15 064	4 933	15 027	755	804	36 582

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	754 839
årets vinst	803 661
	1 558 500

disponeras så att	300 000
Avsättes till fond för yttre underhåll	1 258 500
i ny räkning överföres	1 558 500

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *u*

SS N A

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 586 180	3 726 177
Summa rörelseintäkter	1	3 586 180	3 726 177
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 766 686	-1 655 501
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-133 918	-127 828
Personalkostnader	7	-85 981	-87 141
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-453 117	-453 117
Summa rörelsekostnader		-2 439 702	-2 323 587
Rörelseresultat		1 146 478	1 402 590
Finansiella poster			
Räntekostnader		-342 817	-347 751
Resultat efter finansiella poster		803 661	1 054 839
Årets resultat	8	803 661	1 054 839

Q

SS R

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	65 978 674	66 431 791
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 978 674	66 431 791

Summa anläggningstillgångar

65 978 674 **66 431 791**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	269	11 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 118	25 274
Summa kortfristiga fordringar		27 387	36 288

Kassa och bank

Kassa och bank		4 390 652	3 577 936
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 418 039 **3 614 224**

SUMMA TILLGÅNGAR

70 396 713 **70 046 015** 



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 064 000	15 064 000
Upplåtelseavgifter	4 933 000	4 933 000
Fond för yttre underhåll	15 026 564	14 726 564
Summa bundet eget kapital	35 023 564	34 723 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	754 839	0
Årets resultat	803 661	1 054 839

Summa fritt eget kapital	1 558 500	1 054 839
---------------------------------	------------------	------------------

Summa eget kapital	36 582 064	35 778 403
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	33 246 620
------------------------------------	----	---	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	33 246 620	463 280
Leverantörsskulder		225 971	205 559
Skatteskulder		6 914	3 794
Övriga skulder		4 912	4 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 232	343 447
Summa kortfristiga skulder		33 814 649	1 020 992

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 396 713

70 046 015



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,67% / 150 år
Inventarier, verktyg och installationer	20% / 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	3 394 802	3 536 252
Hyror lokaler	14 400	14 400
Hyror parkering/garage	155 200	152 561
Hyror förråd	6 975	6 600
Övernattnings- och turistlägenhet	3 100	6 100
Övriga intäkter	172	309
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	11 530	9 955
	3 586 179	3 726 177



Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	38 196	38 194
Fastighetsskötsel enligt beställning	456	456
Fastighetsskötsel gård	106 783	130 680
Städning, entreprenad	65 076	65 076
Snöröjning	29 013	63 263
Hissbesiktning	0	12 313
Kontroll -Tillsynsavgift	0	27 375
Övrig fastighetsskötsel	31 901	18 292
	271 425	355 649

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation portar		2 301
Reparation tvättstuga	6 001	0
Reparation VVS	2 281	6 727
Reparation lås	16 252	1 179
Reparation ventilation	1 231	20 806
Övriga reparationer	0	15 766
	25 765	46 779

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll mark (urgallring och beskärning)	48 875	0
Periodiskt underhåll utemiljö (parkeringsplats motorvärmastolpar)	163 670	0
	212 545	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	138 040	164 949
Uppvärmning	663 321	660 917
Vattenkostnader	127 787	104 027
Sophämtning, sopsug, grovsopor	85 906	89 040
Försäkring	48 158	43 520
Periodiskt underhåll installationer	108 000	108 000
Fastighetsskatt	85 740	82 620
	1 256 952	1 253 073



Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	76 404	75 476
Revisionsarvoden (extern revisor)	22 700	22 183
Bankkostnader	4 396	4 018
Trivselkostnader	0	1 453
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	11 530	9 955
Kontorskostnader och övriga förvaltningskostnader	15 933	13 239
Kostnader för stämma	2 955	1 504
	133 918	127 828

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	15 981	17 141
	85 981	87 141

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	803 661	1 054 839
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	453 117	453 117
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	212 545	0
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	1 469 323	1 507 956

Byggnadsytan är 5 402 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 272 kr/kvm (279 kr/kvm)

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå. 



Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 958 098	74 958 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 958 098	74 958 098
Ingående avskrivningar	-8 526 307	-8 073 190
Årets avskrivningar	-453 117	-453 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 979 424	-8 526 307
Utgående redovisat värde	65 978 674	66 431 791
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	100 000 000	100 000 000
Bokfört värde byggnader	58 678 674	59 131 791
Bokfört värde mark	7 300 000	7 300 000
	65 978 674	66 431 791

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 366	18 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 366	18 366
Ingående avskrivningar	-18 366	-18 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 366	-18 366
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	269	10 452
Övriga fordringar	0	562
	269	11 014

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	31 393 500
	0	31 393 500

SE 



Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,02	2021-12-28	14 398 310	14 629 950
SEB	1,02	2021-12-28	18 848 310	19 079 950
			33 246 620	33 709 900

Kortfristig del av långfristig
skuld

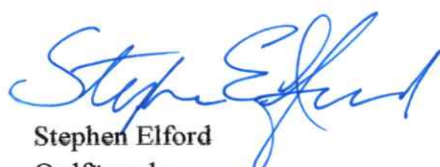
33 246 620 463 280

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt. Därutöver klassificeras avtalade amorteringar för nästkommande år som kortfristig skuld.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	55 317 000	55 317 000
	55 317 000	55 317 000

Lidingö 2021-03-20



Stephen Elford
Ordförande

Frida Rydelius



Eia Almberger

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



Robert Lundström
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frisksportaren, org.nr 716426-3241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frisksportaren 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 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 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. Risker 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.

u

- 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 Frisksportaren 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 *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.

u

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.

Stockholm den 7 maj 2021

Robert Lundström
Auktoriserad revisor