

Årsredovisning
för
Brf Frisksportaren
716426-3241

Räkenskapsåret
2019

SE ~~DA~~ Le Gmt —

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 fokuserat på att se över underhållet av träd och planteringar som fick mycket stryk under sommaren 2018. Döda träd togs bort och gräsmattorna sågs över. Undershållsplanen innehåller inga stora insatser de kommande 3 åren så det fanns utrymme för en 10% sänkning av årsavgifterna. Den nya avgiften gällde från januari 2019.



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 skadējursförsäkring.

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

Under året har tagits offerter för hissrenovering, enligt underhållsplanen är hissrenovering planerat till 2020 men styrelsen beslutade att tidigarelägga arbetet p.g.a. låga räntan som gjort att vi har kunnat spara in pengarna och behöver inte höja årsavgiften.

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.

SE DA A Jmt-

a

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. 2019-05-22

Stephen Elford	Ordförande, ledamot
Thomas Stenberg	Vice ordförande, ledamot
Daniel Hertzberg	Kassör, ledamot
Zarah Wällnoff	Sekreterare, ledamot

Marianne Foghammar	Suppleant
Torbjörn Wallberg	Suppleant
Frida Rydelius	Suppleant

Styrelsen under tiden from 2019-05-23 till bokslutsårets redovisning

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

Revisorer

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

Revisorer valda av ordinarie stämman den 22 maj 2019

Robert Lundström	Auktoriserad revisor, REVIDECO AB
Lennart Oredsson	Internrevisor, Boende i föreningen.

Valberedning

Mikael Schöld och Magnus Sköldekrans som är sammankallande.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden samt 2 protokollförda per capsulum möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

SE DA G Jmt -

a

Avtal

Fastighetsskötsel
Fastighetsförsäkring
Städning
Hissavtal
Skadedjursbekämpning
Kabel-TV, bredband, telefoni
El nät
El
Värme
Vatten
Sophämtning
Snöröjning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning
Trädgård
Hemsida
Domän
Bostadsrätterna

Eneroths Fastighetsservice
Bostadsrätterna, Söderberg & Partner AB
Allservice Fönsterputs & städ
Trygga Hiss AB
Nomor
Comhem AB
Ellevio AB
Mälarenergi AB
Adven AB (Veolia sköter anläggningen)
Lidingö Stad
Lidingö Stad, Sita Sverige AB
Lidingö Snö & Trägård AB
Arcada Förvaltning AB
Arcada Förvaltning AB
Två smålänningar AB
Webforum AB
Loopia AB
(Medlem, före detta SBC)

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 6 st. överlåtelse ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

En andrahandsuthyrning har beviljats under året. Vi har en kvar till 2020.

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.

SE DA @ Jmt.

a

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 2019-01-01 med 10%. Årsavgifterna förändrades dessförinnan senast 2009-04-01.

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

Underhåll

Inga utgifter för underhåll under 2019.

Finansiering av framtida underhåll

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 2019 är 1 377 kr per lägenhet. För 2020 är preliminär avgift 1 429 kr per lägenhet.

Södra Sticklinge samfälligetsförening

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.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	743	825	791	825
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	84	84	84	84
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	7 079	7 176	7 379	7 476
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	34	41	42	43
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	279	336	288	314
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	55	38	38	38
Totala underhållsreserver i tkr	29 259	27 751	27 692	26 159

(Bostadsrättsyta 4 762 kvm samt byggnadsyta 5 402 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar 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 fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

SE [Signature] [Signature] [Signature]

[Signature]

Styrelsen för Brf Frisksportaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 skadedjursförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Medlemsinformation

Föreningen har 60 st medlemslägenheter och vid årets början hade föreningen 84 medlemmar. Under året har 4 lägenheter bytt ägare och 5 medlemmar har därav beviljats utträde och 6 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 85 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 726	4 123	3 954	4 117
Resultat efter finansiella poster	1 055	-394	1 080	470
Soliditet (%)	51	50	50	49

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	3 998	11 122	-394	34 724
Disposition av föregående års resultat:			10 728	-11 122	394	0
Årets resultat					1 055	1 055
Belopp vid årets utgång	15 064	4 933	14 726	0	1 055	35 778

SS JAR Jmt

Q

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	1 054 839
disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	754 839
	1 054 839

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

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

Sc DA → Zmf

u

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 726 177	4 122 608
Summa rörelseintäkter	1	3 726 177	4 122 608
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 655 501	-3 385 164
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-127 828	-126 993
Personalkostnader	7	-87 141	-90 406
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-453 117	-453 117
Summa rörelsekostnader		-2 323 587	-4 055 680
Rörelseresultat		1 402 590	66 928
Finansiella poster			
Räntekostnader		-347 751	-461 205
Resultat efter finansiella poster		1 054 839	-394 277
Årets resultat	8	1 054 839	-394 277

SE DA A Jmf -

u

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	66 431 791	66 884 908
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 431 791	66 884 908
Summa anläggningstillgångar		66 431 791	66 884 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	350
Övriga fordringar	11	11 014	49 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 274	23 597
Summa kortfristiga fordringar		36 288	73 102
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 577 936	2 382 916
Summa omsättningstillgångar		3 614 224	2 456 018
SUMMA TILLGÅNGAR		70 046 015	69 340 926

SE DA R Jmf

ll

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

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	14 726 564	3 998 417
Summa bundet eget kapital	34 723 564	23 995 417

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0	11 122 424
Årets resultat	1 054 839	-394 277

Summa fritt eget kapital **1 054 839** **10 728 147**

Summa eget kapital **35 778 403** **34 723 564**

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut 13 33 246 620 33 709 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	463 280	463 280
Leverantörsskulder		205 559	149 536
Skatteskulder		3 794	1 394
Övriga skulder		4 912	4 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 447	288 340
Summa kortfristiga skulder		1 020 992	907 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 046 015

69 340 926

SE DA Q Jmf

Q

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

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	3 536 252	3 929 169
Hyror lokaler	14 400	14 400
Hyror parkering/garage	152 561	153 800
Hyror förråd	6 600	7 875
Övernattnings- och turistlägenhet	6 100	7 500
Övriga intäkter	309	322
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	9 955	9 543
	3 726 177	4 122 609

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	38 194	38 196
Fastighetsskötsel enligt beställning	456	2 299
Fastighetsskötsel gård	130 680	102 176
Städning, entreprenad	65 076	63 682
Städning, enligt beställning	0	45 500
Snöröjning	63 263	50 651
Hissbesiktning	12 313	8 575
Kontroll - Tillsynsavgift	27 375	0
Övrig fastighetsskötsel	18 292	12 985
	355 649	324 064

SE MA Co Jmf

Q

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation portar	2 301	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	18 219
Reparation tvättstuga	0	238
Reparation VVS	6 727	2 051
Reparation lås	1 179	695
Reparation ventilation	20 806	0
Övriga reparationer	15 766	16 576
	46 779	37 779

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll hiss	0	1 760 630
	0	1 760 630

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	164 949	156 376
Uppvärmning	660 917	716 096
Vattenkostnader	104 027	80 531
Sophämtning, sopsug, grovsopor	89 040	82 150
Försäkring	43 520	39 318
Periodiskt underhåll installationer	108 000	108 000
Fastighetsskatt	82 620	80 220
	1 253 073	1 262 691

SE OH E Zmf

a

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	75 476	70 708
Revisionsarvoden (extern revisor)	22 183	20 000
Bankkostnader	4 018	3 538
Trivselkostnader	1 453	1 527
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	9 955	9 543
Kontorskostnader och övriga förvaltningskostnader	13 239	21 677
Kostnader för stämma	1 504	0
	127 828	126 993

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2019	2018
Styrelsearvoden	70 000	75 000
Sociala avgifter	17 141	15 406
	87 141	90 406

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.

	2019	2018
Årets resultat	1 054 839	-394 277
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	453 117	453 117
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	0	1 760 630
Underhållsöverskott	1 507 956	1 819 470

Byggnadsytan är 5 402 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 279 kr/kvm (336 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.

SS JA A Jmt

l

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 958 098	74 958 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 958 098	74 958 098
Ingående avskrivningar	-8 073 190	-7 620 073
Årets avskrivningar	-453 117	-453 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 526 307	-8 073 190
Utgående redovisat värde	66 431 791	66 884 908
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	30 000 000
	100 000 000	83 000 000
Bokfört värde byggnader	59 131 791	59 584 908
Bokfört värde mark	7 300 000	7 300 000
	66 431 791	66 884 908

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
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 och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	10 452	48 593
Övriga fordringar	562	562
	11 014	49 155

SS OH f Jmf

a

Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	31 393 500	31 856 780
	31 393 500	31 856 780

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,02	2021-12-28	14 629 950	14 861 590
SEB	1,02	2021-12-28	19 079 950	19 311 590
			33 709 900	34 173 180
Kortfristig del av långfristig skuld			463 280	463 280

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	55 317 000	55 317 000
	55 317 000	55 317 000

Lidingö 2020-04-08



Stephen Elford
Ordförande



Frida Rydelius

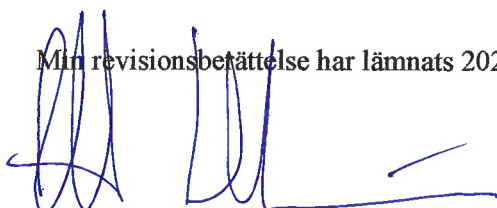


Daniel Hertzberg



Zarah Wällnoff

Min revisionsbeträttelse har lämnats 2020-04-24



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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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. 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.

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 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 april 2020

Robert Lundström
Auktoriserad revisor