

ÅRSREDOVISNING

för

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie ledamöter

Tomas Tobiasson (avgått 2021-01-11), Margareta Serednicki, Anna Unander, Tomas Denecke och Brian Nilsson.

Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Brian Nilsson till ordförande.

Suppleanter

Gunilla Arkehag och Per-Erik Björkstad.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Frithiof 17 med adresserna Charlottenburgsvägen 12-16. På dessa tomter har uppförts bostadshus med sammanlagt 24 lägenheter och 19 parkeringsplatser.

Fastighetens totala lägenhetsyta uppgår till 1 939 kvm. Byggnadsår 1988.

Utöver lägenheter finns en samlingslokal som används som gästrum och vid föreningens möten.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Väsentliga händelser under året

Medlemsavgiften bibehölls på samma nivå som året innan.

Styrelsens inre arbete

Arbetet i styrelsen har under året ägnats åt löpande förvaltande arbetsuppgifter.

Avtal med Nordstaden, som omfattar förvaltningsavtal och teknisk förvaltning, löpte vidare. Förvaltningsavtalet omfattar löpande underhåll och teknisk förvaltning innefattar underhållsbesiktning 1/år, driftsmöten 2 gånger/år och förvaltningsrapport 1 gång/år. Möten har hållits och förvaltningsrapport har inkommit.

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

Fastighetsskötsel/reparationer/underhållsarbete

Ett antal åtgärder har genomförts under året:

- Åtgärdat vattenskada i badrum hos medlem
- Lagt ny korkmatta i korridoren i suterrängplanet port 14
- Bytt ut rötskadat takvirke och avlägsnat gammalt defekt freonbaserat kylaggregat ovanför port 16
- Ersatt plattform för kylaggregatet med utstegsbrygga samt takstege
- Monterat gasdämpare till takluckan
- Rengjort hängränorna
- Kompletterat stuprör vid port 16 med självrensande lövsil samt rörböj
- Bytt ut rostiga komponenter i fjärrvärmeundercentralen
- Satt in brandvarnare i samlingslokalen
- Bytt ut samtliga brandsläckare

Utomhusarbeten

Under året utfördes trädgårdsarbete av Trädgårdsservice B. Larsson & Son som anlitades för löpande arbete enligt avtal.

Gemensam höststädning genomfördes av föreningens medlemmar med container utställd för trädgårdsavfall och även medlemmarnas avfall.

Kommunikation och information till medlemmar

Styrelsen har kontinuerligt hållit medlemmarna informerade via den gemensamma e-brevlådan brffrithiofs@gmail.com.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 375 745	1 382 647	1 375 588	1 380 564
Resultat efter finansiella poster	76 767	-145 180	151 867	63 569
Soliditet (%)	19,59	18,98	19,17	17,96
Genomsnittlig årsavg/kvm	699	699	699	699
Lån/kvm bostadsrättsyta	7736	7 892	8081	8329

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 293 998	911 442	39 574	383 202
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll		158 400		-158 400
Årets resultat				76 767
Belopp vid årets utgång	2 293 998	1 069 842	39 574	301 569

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	224 802
Årets resultat	<u>76 767</u>
	301 569

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	158 400
Balanseras i ny räkning	<u>143 169</u>
	301 569

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>1 375 745</u>	<u>1 382 647</u>
Summa rörelseintäkter		<u>1 375 745</u>	<u>1 382 647</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-953 764	-1 153 286
Styrelsearvoden		-5 994	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-164 832</u>	<u>-164 832</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 124 590</u>	<u>-1 318 118</u>
Rörelseresultat		251 155	64 529
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-174 388</u>	<u>-209 709</u>
Summa finansiella poster		<u>-174 388</u>	<u>-209 709</u>
Resultat efter finansiella poster		76 767	-145 180
Resultat före skatt		76 767	-145 180
Årets resultat		<u>76 767</u>	<u>-145 180</u>

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31**2019-12-31**

4

18 082 352

18 247 184

18 082 352

18 247 184

18 082 352

18 247 184

100

150

0

14 514

50 412

50 583

50 512

65 247

773 046

794 986

773 046

794 986

823 558

860 233

18 905 910**19 107 417**

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Reservfond

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

2 293 998

39 574

1 069 842

3 403 414

224 802

76 767

301 569

3 704 983

6 350 000

6 350 000

8 650 000

77 472

1 263

122 192

8 850 927

18 905 910

2 293 998

39 574

911 442

3 245 014

528 383

-145 180

383 203

3 628 217

15 236 500

15 236 500

66 700

39 495

15

136 490

242 700

19 107 417



Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		251 155	64 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	164 832	164 832
Erlagd ränta		-174 388	-209 709
Betald fastighetsskatt		1 248	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>242 847</u>	<u>19 667</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		50	-150
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		14 685	20 412
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		37 977	-64 460
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-14 298	7 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>281 261</u>	<u>-16 956</u>
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		83 300	-300 000
Amortering långfristiga lån		-386 500	-66 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-303 200</u>	<u>-366 700</u>
Förändring av likvida medel		-21 939	-383 656
Likvida medel vid årets början		794 986	1 178 641
Kvar att fördela		-1	1
Likvida medel vid årets slut		<u>773 046</u>	<u>794 986</u>

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	120
Förbättringsarbeten byggnad	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 355 006	1 355 006
Hysesintäkter parkeringsplatser	11 400	11 400
Uthyrningsrum samt övriga intäkter	9 339	16 241
	<u>1 375 745</u>	<u>1 382 647</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Städning och entrémattor	64 423	61 543
Besiktning- och avtalskostnader	37 295	105 888
Reparation och underhåll	282 445	307 194
Fastighetsel	65 554	67 235
Fjärrvärme	192 817	204 807
Vatten	28 489	27 841
Sophämtning	46 579	51 007
Fastighetsförsäkringar	24 743	28 274
Kabel-TV	25 549	24 942
Förvaltningsarvode	99 844	97 896
Fastighetsskatt	34 296	33 048
Övriga kostnader	20 625	8 481
Administrativa kostnader	5 337	10 027
Styrelseomkostnader	0	7 190
Revisionsarvoden	21 148	20 780
Medlemsavgifter	4 620	4 530
Snöskottning/sandning	0	66 028
Konsultarvoden	0	26 575
	<u>953 764</u>	<u>1 153 286</u>

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	<u>20 418 336</u>	<u>20 418 336</u>	
	Utgående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
	Ingående avskrivningar	-2 171 152	-2 006 320	
	Årets avskrivningar	<u>-164 832</u>	<u>-164 832</u>	
	Utgående avskrivningar	-2 335 984	-2 171 152	
	Redovisat värde	<u>18 082 352</u>	<u>18 247 184</u>	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	29 000 000	29 000 000	
	Byggnader	<u>23 800 000</u>	<u>23 800 000</u>	
		52 800 000	52 800 000	
Not 5	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 0,52%	2021-01-07	4 500 000	4 500 000
	Stadshypotek 0,45%	2023-12-30	6 500 000	6 803 200
	Stadshypotek 0,52%	2021-01-07	4 000 000	4 000 000
	Kortfristig del		<u>-150 000</u>	<u>-66 700</u>
			14 850 000	15 236 500

Lån som skall omförhandlas under år 2021 är två lån till beloppet 8 500 000.
Därav bokas de som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 670 000	17 670 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

NOTER

Solna 2021-02-24



Brian Nilsson

Margareta Serednicka

Margareta Serednicki

Tomas Denecke

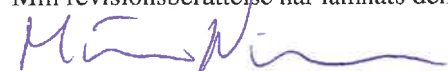
Tomas Denecke



Anna Unander

Min revisionsberättelse har lämnats den

2021-04-23.



Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Frithiofs Brf

Org.nr 716420-0888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Frithiofs Brf för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 *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 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.

Revisorers 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 Frithiofs Brf för räkenskapsåret 2020 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.

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 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 överträdelse 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 23 april 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor