



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Frithiofs Bostadsrättsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Kajsa Bergkvist	Ordförande
Tomas Denecke	Ledamot
Hélène Fors	Ledamot

Gunilla Arkehag	Suppleant
Kjell Häggberg	Suppleant
Ann Trossö	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Arkehag, Kajsa Bergkvist, Tomas Denecke, Hélène Fors, Kjell Häggberg och Ann Trossö.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

### Valberedning

Karin Norden  
Ulrika Nyström  
Margareta Serednicka

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Frithiof 17	1988	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

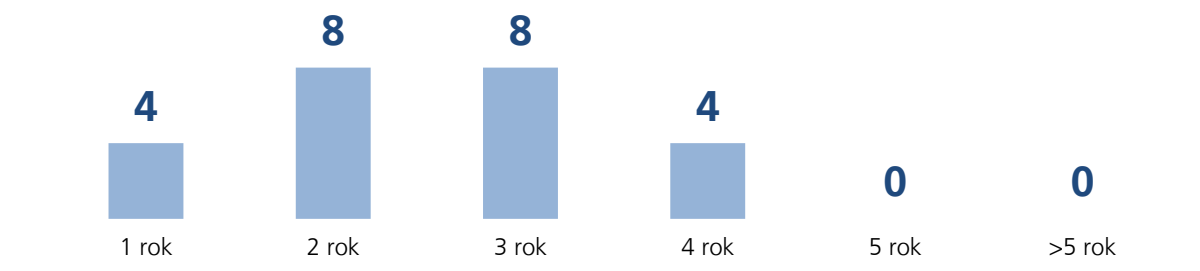
Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 939 m<sup>2</sup>, varav 1 939 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal/Övernattningsrum

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Rengöring av ventilationsaggregatets värmeväxlare	2021
Målning av burspråkstak och droplister	2021
Byte av kodlåsen i båda portarna	2021
Tätning av taknocken	2021
Kanalrengöring av ventilationssystemet	2021
Stamspolning	2021
Byte av samtliga brandsläckare	2020
Byte av de rörgenomföringar på taket som avluftar avloppssystemet	2019
Byte av filter i ventilationstrumman i samtliga lägenheter	2018
Målning och tapetsering av samlingslokal	2016
Högtrycksspolning av terrassbrunnar	2015
Utbyte av remdriven ventilationsfläkt till varvtalsstyrd ventilationsfläkt	2015
Byte av pumpen på ventilationssystemets shuntgrupp	2015
Målning av trapphusen	2014
Oljning av terrassmellanväggar och uteplatsstaket	2014
Byte av terrassmellanväggar	2011
Målning av terrasslådor	2011
Byte av uteplatsstaket	2011
Slipning av trapphusgolven	2010

**Förvaltning**

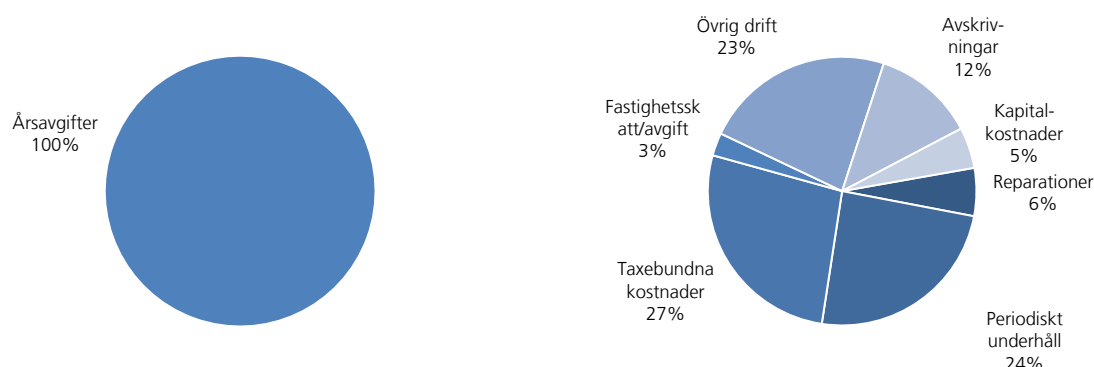
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Branschorganisation	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Delagott AB
Teknisk förvaltning	Maximera Fastighetskonsult AB
Underhållsplanering	Planima AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Solna Vatten AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Returpapper	Stena Recycling AB
Hissar service	Hissgruppen Sverige AB
Hissar besiktning	Kiwa Sweden AB
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsservice B. Larsson & Son AB
TV grundutbud	Tele2 Sverige AB

## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av ny fjärrvärmecentral
- Installation av nytt expansionskärl
- Installation av avgasare, magnetit-/partikelavskiljare samt utjämningskärl
- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) 1
- Demontering av kylbatteri
- Vidgning av ventilationsaggregatets gränssnitt mot tilluftskanalen
- Injustering av ventilationssystemet
- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) 2
- Översyn av samtliga träd med fällning och beskärning
- Byte av virke och plåt på vindskivor på kuptak
- Komplettering med plåtlist under kuptak där så saknades
- Komplettering med plåtbit vid nockpanna
- Komplettering av snörasskydd
- Byte av trasiga takpannor
- Städning av hängrännor

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	699	699	699	699
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 581	7 659	7 736	7 892
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	33	-	-
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	117	-	-
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	-	-
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	-	-
Soliditet (%)	20	20	20	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	42	77	-145
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 374	1 376	1 383

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 293 998	0	0	2 293 998
Fond för yttre underhåll	1 379 598	198 000	-86 218	1 267 816
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 673 596</b>	<b>198 000</b>	<b>-86 218</b>	<b>3 561 814</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	73 846	-198 000	128 676	143 170
Årets resultat	40 874	40 874	-42 458	42 458
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>114 719</b>	<b>-157 126</b>	<b>86 218</b>	<b>185 628</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 788 315</b>	<b>40 874</b>	<b>0</b>	<b>3 747 442</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 874
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	185 628
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-158 400
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stämmobeslut	244 618
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>114 720</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	328 300
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>443 020</b>

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 372 755	1 373 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 150	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 379 905</b>	<b>1 373 840</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 038 244	-957 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 332	-143 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-164 811	-164 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 275 388</b>	<b>-1 265 224</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>104 517</b>	<b>108 616</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 938	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 582	-66 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 644</b>	<b>-66 158</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>40 874</b>	<b>42 458</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>40 874</b>	<b>42 458</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader & Mark Not 7,12	17 752 709	17 917 520
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 752 709</b>	<b>17 917 520</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 752 709</b>	<b>17 917 520</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 520	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	502 406	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	27 625
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>507 926</b>	<b>27 625</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	550 000	971 664
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>550 000</b>	<b>971 664</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 057 926</b>	<b>999 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 810 634</b>	<b>18 916 810</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 293 998	2 293 998
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 379 598	1 267 816
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 673 596</b>	<b>3 561 814</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		73 846	143 170
Årets resultat		40 874	42 458
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>114 719</b>	<b>185 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 788 315</b>	<b>3 747 442</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	14 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>14 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 700 000	150 000
Leverantörsskulder		146 684	179 571
Skatteskulder		3 423	1 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	172 212	137 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 022 319</b>	<b>469 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 810 634</b>	<b>18 916 810</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 355 006	1 355 006
Hyror parkering	11 300	11 400
Överlåtelse/pantsättning	3 864	2 373
Pantsättning	0	1 428
Gästlägenhet	2 550	3 600
Öresutjämning	35	33
	<b>1 372 755</b>	<b>1 373 840</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	7 150	0
	<b>7 150</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 695	925
	Fastighetsskötsel beställning	6 628	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 402	0
	Snöröjning/sandning	8 975	6 213
	Städning entreprenad	34 482	34 191
	Mattvätt/Hyrmattor	13 820	32 480
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 875	0
	Hissbesiktning	4 418	0
	Myndighets tillsyn	0	4 316
	Gård	538	12 168
	Serviceavtal	8 439	13 198
	Förbrukningsmateriel	8 955	10 062
		<b>169 227</b>	<b>113 553</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	0	2 592
	Entré/trapphus	0	28 706
	VVS	8 448	0
	Värmeanläggning/undercentral	31 250	3 975
	Ventilation	26 250	925
	Elinstallationer	0	11 209
	Hiss	2 388	0
	Tak	8 869	24 750
	Mark/gård/utemiljö	0	4 170
	Vattenskada	0	2 738
		<b>77 205</b>	<b>79 065</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	79 550	0
	Gemensamma utrymmen	0	74 788
	VVS	0	26 180
	Värmeanläggning	248 750	100 000
	Ventilation	0	43 650
		<b>328 300</b>	<b>244 618</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 687	64 616
	Värme	185 901	226 087
	Vatten	26 348	28 119
	Sophämtning/renhållning	86 061	51 299
	Grovsopor	603	18 591
		<b>360 600</b>	<b>388 712</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 616	24 648
	Kabel-TV	33 840	25 889
	Övriga fastighetskostnader	0	45 875
		<b>66 456</b>	<b>96 412</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 456</b>	<b>35 016</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 038 244</b>	<b>957 375</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	24 375
	Styrelseomkostnader	0	3 204
	Fritids- och trivselkostnader	8 679	0
	Studieverksamhet	204	0
	Förvaltningsarvode	26 182	102 111
	Förvaltningsarvodena övriga	3 600	0
	Administration	9 077	8 617
	Föreningsavgifter	0	4 710
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 590	0
		<b>72 332</b>	<b>143 017</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	153 928	153 924
	Förbättringar	10 883	10 908
		<b>164 811</b>	<b>164 832</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER &amp; MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 418 336	20 418 336
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 418 336</b>	<b>20 418 336</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 500 816	-2 335 984
	Årets avskrivningar enligt plan	-164 811	-164 832
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 665 627</b>	<b>-2 500 816</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 752 709</b>	<b>17 917 520</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 763 710	1 763 710
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	29 000 000
		<b>66 000 000</b>	<b>52 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 000 000	52 800 000
		<b>66 000 000</b>	<b>52 800 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 029	0
	Klientmedel hos SBC	498 448	0
	Räntekonto hos SBC	2 928	0
		<b>502 406</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	0	6 202
	Bostadsrätterna	0	4 760
	Fastighetsskötsel	0	3 188
	Kabel-TV	0	6 661
	Städning	0	6 814
		<b>0</b>	<b>27 625</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 267 816	1 109 416
	Reservering enligt stadgar	198 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	158 400	158 400
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-244 618	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 379 598</b>	<b>1 267 816</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,450 %	4 000 000	4 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	0,450 %	4 500 000	4 500 000	2023-12-30
	Handelsbanken	0,450 %	6 200 000	6 350 000	2023-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 700 000</b>	<b>14 850 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 700 000	-150 000	
			<b>0</b>	<b>14 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 950 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 670 000	17 670 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	0	7 172
	Värme	0	34 978
	Extern revisor	17 500	20 000
	Arvoden	12 500	12 500
	Sociala avgifter	3 928	3 928
	Ränta	8 974	8 979
	Avgifter & hyror	129 310	50 257
		<b>172 212</b>	<b>137 814</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den 20,4 2023



Kajsa Bergkvist  
Ordförande




Tomas Denecke  
Ledamot



Hélène Fors  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28,4 2023  
Ernst & Young AB



Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Frithiofs Bostadsrättsförening, org.nr 716420-0888

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Frithiofs Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2021-01-01-2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse den 11 mars 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisning*.

#### 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Frithiofs Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

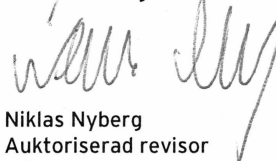
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 28 april 2023

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)