

ÅRSREDOVISNING

för

Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie ledamöter

Per-Erik Björkstad, Encarni Söderblom, Anna Unander, Tomas Denecke och Brian Nilsson.

Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Per-Erik Björkstad till ordförande.

Suppleanter

Ann Trossö och Margareta Serednicki.

Styrelsen har haft 10 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 i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Väsentliga händelser under året

Medlemsavgiften bibehölls på samma nivå som året innan.

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.

Fastighetsskötsel/underhållsarbete

Ett antal åtgärder har genomförts under året:

- Rengjort hängrännorna
- Bytt filter i ventilationstrumman i samtliga lägenheter + samlingslokalen
- Avlägsnat främmande scooter
- Åtgärdat fuktskada i kök hos medlem

Utomhusarbeten

Under året utfördes trädgårdsarbete av L8, som anlätades för löpande trädgårdsarbete enligt avtal.

Gemensam vår- och höststädning genomfördes av föreningens medlemmar. Vid båda tillfällena fanns container utställd för trädgårdsavfall men också för medlemmarnas avfall.

Övrigt

Med anledning av den nya lagstiftningen General Data Protection Regulation (GDPR) har styrelsen:

- Tagit fram en personuppgiftspolicy
- Inhämtat samtycke till personuppgiftsbehandling från föreningens medlemmar

Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

Kommunikation och information till medlemmar

Styrelsen har kontinuerligt hållit medlemmarna informerade via den gemensamma e-brevlådan Frithiof_brf@yahoo.se.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 375 588	1 380 564	1 390 662	1 450 282
Resultat efter finansiella poster	151 867	63 569	200 752	-179 143
Soliditet (%)	19,17	17,96	17,68	16,69

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 293 998	39 574	675 042	612 916
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			118 200	-118 200
Årets resultat				151 867
Belopp vid årets utgång	2 293 998	39 574	793 242	646 583

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	494 716
Årets resultat	151 867
	<hr/>
	646 583
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	118 200
Balanseras i ny räkning	528 383
	<hr/>
	646 583

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>1 375 588</u>	<u>1 380 564</u>
Summa rörelseintäkter		1 375 588	1 380 564
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-842 398	-933 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-164 832</u>	<u>-164 832</u>
Summa rörelsekostnader		-1 007 230	-1 097 973
Rörelseresultat		368 358	282 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	18
Räntekostnader		<u>-216 491</u>	<u>-219 040</u>
Summa finansiella poster		-216 491	-219 022
Resultat efter finansiella poster		151 867	63 569
Resultat före skatt		151 867	63 569
Årets resultat		<u>151 867</u>	<u>63 569</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

2018-12-31

2017-12-31

		<u>18 412 016</u>	<u>18 576 848</u>
		18 412 016	18 576 848
		18 412 016	18 576 848
		41 801	42 329
		<u>43 708</u>	<u>40 670</u>
		85 509	82 999
		<u>1 178 642</u>	<u>1 502 602</u>
		1 178 642	1 502 602
		1 264 151	1 585 601
		19 676 167	20 162 449

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 293 998	2 293 998
Reservfond		39 574	39 574
Fond för yttre underhåll		<u>793 242</u>	<u>675 042</u>
Summa bundet eget kapital		3 126 814	3 008 614

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		494 716	549 346
Årets resultat		<u>151 867</u>	<u>63 569</u>
Summa fritt eget kapital		646 583	612 915

Summa eget kapital

3 773 397 3 621 529

Långfristiga skulder

Fastighetslån	5	<u>15 603 200</u>	<u>16 150 022</u>
Summa långfristiga skulder		15 603 200	16 150 022

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		66 700	110 348
Leverantörsskulder		103 955	85 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>128 915</u>	<u>195 537</u>
Summa kortfristiga skulder		299 570	390 898

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 676 167 20 162 449



Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		368 358	282 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	164 832	164 832
Erhållen ränta mm		0	18
Erlagd ränta		-216 491	-219 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 316 699	<hr/> 228 401
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 510	1 821
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		18 942	30 454
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-66 621	65 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 266 510	<hr/> 326 431
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-43 648	0
Amortering långfristiga lån		-546 822	-110 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -590 470	<hr/> -110 348
Förändring av likvida medel		-323 960	216 083
Likvida medel vid årets början		1 502 601	1 286 518
Kvar att fördela		1	0
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 178 642	<hr/> 1 502 601



NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	1 355 006	1 355 006
Hysesintäkter parkeringsplatser	11 400	15 602
Uthyrningsrum samt övriga intäkter	9 182	9 956
	<hr/> 1 375 588	<hr/> 1 380 564

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Städning och entrémattor	59 400	73 229
Besiktning- och avtalskostnader	45 919	28 160
Reparation och underhåll	118 501	224 899
Fastighetsel	62 735	57 827
Fjärrvärme	205 925	201 579
Vatten	27 700	26 391
Sophämtning	50 468	48 032
Fastighetsförsäkringar	23 158	24 392
Kabel-TV	24 413	24 028
Förvaltningsarvode	95 552	90 880
Fastighetsskatt	32 088	31 560
Övriga kostnader	6 121	6 464
Administrativa kostnader	4 225	5 033
Styrelseomkostnader	2 750	4 587
Revisionsarvoden	16 550	18 188
Medlemsavgifter	4 440	4 440
Snöskottning/sandning	62 453	63 452
	<hr/> 842 398	<hr/> 933 141

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
	Utgående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
	Ingående avskrivningar	-1 841 488	-1 676 656	
	Årets avskrivningar	-164 832	-164 832	
	Utgående avskrivningar	-2 006 320	-1 841 488	
	Redovisat värde	18 412 016	18 576 848	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	18 200 000	18 200 000	
	Byggnader	21 200 000	21 200 000	
		39 400 000	39 400 000	
Not 5	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 1,05%	2019-01-04	4 800 000	4 800 000
	Stadshypotek 1,05%		0	523 770
	Stadshypotek 1,72%	2020-12-30	6 869 900	6 936 600
	Stadshypotek 1,05%	2019-01-04	4 000 000	4 000 000
	Kortfristig del		-66 700	-110 348
			15 603 200	16 150 022

Kortfristig del av långfristig skuld 66 700.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 670 000	17 670 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

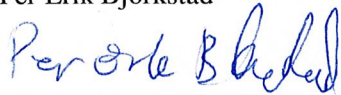
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Solna 8/3 2019

Per-Erik Björkstad



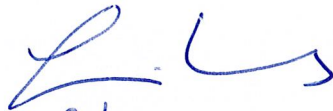
Tomas Denecke



Brian Nilsson



Encarni Söderblom



Anna Unander



Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 *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.
- 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 9 april 2019



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor