

ÅRSREDOVISNING

för

Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 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 Brian Nilsson till ordförande.

Suppleanter

Margareta Serednicki och Tomas Tobiasson.

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 i Länsförsäkringar. 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 gång/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:

- Monterat fallskydd i dagvattenbrunnarna
- Bytt ut rörgenomföringarna på taket som avluftar avloppssystemet
- Uppgraderat gammalt tidur för utomhusbelysningen till modernt astronomiur
- Åtgärdat fuktskada i badrum hos medlem
- Åtgärdat fuktskada i klädskåp hos medlem

Utomhusarbeten

Under året utfördes trädgårdsarbete av L8 som anlätades för löpande arbete enligt avtal. Vid årets utgång skrevs avtal med ny leverantör Trädgårdsservice B. Larsson & Son AB.

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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 382 647	1 375 588	1 380 564	1 390 662
Resultat efter finansiella poster	-145 180	151 867	63 569	200 752
Soliditet (%)	18,98	19,17	17,96	17,68
Genomsnittlig årsavg/kvm	699	699	699	707
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 892	8081	8329	8443

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	793 242	646 583
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			118 200	-118 200
Årets resultat				-145 180
Belopp vid årets utgång	2 293 998	39 574	911 442	383 203

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	528 383
Årets resultat	-145 180
	<hr/>
	383 203
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	158 400
Balanseras i ny räkning	224 803
	<hr/>
	383 203

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 382 647	1 375 588
Summa rörelseintäkter		<u>1 382 647</u>	<u>1 375 588</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 153 286	-842 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-164 832	-164 832
Summa rörelsekostnader		<u>-1 318 118</u>	<u>-1 007 230</u>
Rörelseresultat		64 529	368 358
Finansiella poster			
Räntekostnader		-209 709	-216 491
Summa finansiella poster		<u>-209 709</u>	<u>-216 491</u>
Resultat efter finansiella poster		-145 180	151 867
Resultat före skatt		-145 180	151 867
Årets resultat		<u>-145 180</u>	<u>151 867</u>

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

2019-12-31

2018-12-31

4	18 247 184	18 412 016
	18 247 184	18 412 016
	18 247 184	18 412 016
	150	0
	14 514	41 801
	50 583	43 708
	65 247	85 509
	794 986	1 178 642
	794 986	1 178 642
	860 233	1 264 151
	19 107 417	19 676 167

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		911 442	793 242
Summa bundet eget kapital		3 245 014	3 126 814

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		528 383	494 716
Årets resultat		-145 180	151 867
Summa fritt eget kapital		383 203	646 583

Summa eget kapital

3 628 217 3 773 397

Långfristiga skulder

Fastighetslån	5	15 236 500	15 603 200
Summa långfristiga skulder		15 236 500	15 603 200

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		66 700	66 700
Leverantörsskulder		39 495	103 955
Skatteskulder		15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 490	128 915
Summa kortfristiga skulder		242 700	299 570

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 107 417 19 676 167

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		64 529	368 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	164 832	164 832
Erlagd ränta		-209 709	-216 491
Betald skatt		15	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 19 667	<hr/> 316 699
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-150	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		20 412	-2 510
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-64 460	18 942
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 575	-66 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -16 956	<hr/> 266 510
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-43 648
Amortering långfristiga lån		-366 700	-546 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -366 700	<hr/> -590 470
Förändring av likvida medel		-383 656	-323 960
Likvida medel vid årets början		1 178 642	1 502 602
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 794 986	<hr/> 1 178 642

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:

Antal år

Byggnader och mark

120

Förbättringsutgifter på annans fastighet

10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 355 006	1 355 006
Hysesintäkter parkeringsplatser	11 400	11 400
Uthyrningsrum samt övriga intäkter	16 241	9 182
	<hr/> 1 382 647	<hr/> 1 375 588

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Städning och entrémattor	61 543	59 400
Besiktning- och avtalskostnader	105 888	45 919
Reparation och underhåll	307 194	118 501
Fastighetsel	67 235	62 735
Fjärrvärme	204 807	205 925
Vatten	27 841	27 700
Sophämtning	51 007	50 468
Fastighetsförsäkringar	28 274	23 158
Kabel-TV	24 942	24 413
Förvaltningsarvode	97 896	95 552
Fastighetsskatt	33 048	32 088
Övriga kostnader	8 481	6 121
Administrativa kostnader	10 027	4 225
Styrelseomkostnader	7 190	2 750
Revisionsarvoden	20 780	16 550
Medlemsavgifter	4 530	4 440
Snöskottning/sandning	66 028	62 453
Konsultarvoden	26 575	0
	<hr/> 1 153 286	<hr/> 842 398

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
Utgående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
Ingående avskrivningar	-2 006 320	-1 841 488	
Årets avskrivningar	-164 832	-164 832	
Utgående avskrivningar	-2 171 152	-2 006 320	
Redovisat värde	18 247 184	18 412 016	
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark	29 000 000	18 200 000	
Byggnader	23 800 000	21 200 000	
	52 800 000	39 400 000	
Not 5 Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31	
Lån och villkor	Tid		
Stadshypotek 1,05%	2020-01-07	4 500 000	4 800 000
Stadshypotek 1,72%	2020-12-30	6 803 200	6 869 900
Stadshypotek 1,05%	2020-01-07	4 000 000	4 000 000
Kortfristig del		-66 700	-66 700
		15 236 500	15 603 200

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
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 2020-02-19



Per-Erik Björkstad



Brian Nilsson



Tomas Denecke



Encarni Söderblom

Anna Unander

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 försummelse 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 2020-04-23

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Nilsson".

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor