

# ÅRSREDOVISNING

för

## Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

### 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 2021-06-09 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie ledamöter

Margareta Serednicki (avgång 2021-12-08), Anna Unander, Tomas Denecke och Brian Nilsson.

Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Brian Nilsson till ordförande.

Suppleanter

Gunilla Arkehag och Hélène Fors.

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.

Fastighetsskötsel/reparationer/underhållsarbete

Ett antal åtgärder har genomförts under året:

- Bytt ut kodlåsen i båda portarna
- Bytt ut armatur på lyktstolpe vid parkeringen
- Målat burspråken
- Målat droppblecken på balkonggavlarna
- Beskurit schersminbuskarna
- Utfört stamspolning
- Rengjort ventilationsaggregatets värmeväxlare
- Rengjort ventilationssystemets kanaler
- Utfört storstädning

NA

## Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

- Tätat taknocken
- Bytt ut lås till cykelrum och källargång i suterrängplanet port 14
- Tagit fram ny underhållsplan

### Utomhusarbeten

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

Gemensam vår- och 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 373 840	1 375 745	1 382 647	1 375 588
Resultat efter finansiella poster	42 458	76 767	-145 180	151 867
Soliditet (%)	19,81	19,59	18,98	19,17
Genomsnittlig årsavg/kvm	699	699	699	699
Lån/kvm bostadsrättsyta	7659	7736	7 892	8081

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 293 998	1 069 842	39 574	301 570
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll		158 400		-158 400
Årets resultat				42 458
Belopp vid årets utgång	2 293 998	1 228 242	39 574	185 628

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	143 170
Årets resultat	42 458
	<hr/>
	185 628

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	158 400
Ianspråkstagande av yttre fond	-244 618
Balanseras i ny räkning	271 846
	<hr/>
	185 628

MS

## **Frithiofs Bostadsrättsförening**

Org.nr. 716420-0888

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

*W*

**Frithiofs Bostadsrättsförening**

Org.nr. 716420-0888

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 373 840	1 375 745
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 373 840</u>	<u>1 375 745</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 100 392	-953 764
Styrelsearvoden		0	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-164 832	-164 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 265 224</u>	<u>-1 124 590</u>
<b>Rörelseresultat</b>		108 616	251 155
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-66 158	-174 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-66 158</u>	<u>-174 388</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		42 458	76 767
<b>Resultat före skatt</b>		42 458	76 767
<b>Årets resultat</b>		<u>42 458</u>	<u>76 767</u>

nk

**Frithiofs Bostadsrättsförening**

Org.nr. 716420-0888

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

Byggnader och mark

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

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

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

Not

**2021-12-31****2020-12-31**

4

17 917 520

18 082 352

17 917 520

18 082 352

17 917 520

18 082 352

0

100

27 625

50 412

27 625

50 512

971 665

773 046

971 665

773 046

999 290

823 558

**18 916 810****18 905 910**

2

**Frithiofs Bostadsrättsförening**

Org.nr. 716420-0888

**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		1 228 242	1 069 842
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 561 814</b>	<b>3 403 414</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		143 170	224 802
Årets resultat		42 458	76 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>185 628</b>	<b>301 569</b>

**Summa eget kapital**

3 747 442 3 704 983

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	5	14 700 000	6 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 700 000</b>	<b>6 350 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	5	150 000	8 650 000
Leverantörsskulder		179 571	77 472
Skatteskulder		1 983	1 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 814	122 192
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>469 368</b>	<b>8 850 927</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****18 916 810 18 905 910**

## Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		108 616	251 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	164 832	164 832
Erlagd ränta		-66 158	-174 388
Betald fastighetsskatt		720	1 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>208 010</u>	<u>242 847</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		100	50
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		22 787	14 685
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		102 099	37 977
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		15 622	-14 298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>348 618</u>	<u>281 261</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	83 300
Amortering långfristiga lån		-150 000	-386 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-150 000</u>	<u>-303 200</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		198 618	-21 939
Likvida medel vid årets början		773 046	794 985
Kvar att fördela		1	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>971 665</u>	<u>773 046</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	2021	2020
Årsavgifter	1 355 006	1 355 006
Hysesintäkter parkeringsplatser	11 400	11 400
Uthyrningsrum samt övriga intäkter	7 434	9 339
	<hr/> 1 373 840	<hr/> 1 375 745

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Städning och entrémattor	66 671	64 423
Besiktning- och avtalskostnader	36 820	37 295
Reparation och underhåll	333 744	282 445
Fastighetsel	64 616	65 554
Fjärrvärme	226 087	192 817
Vatten	28 119	28 489
Sophämtning	69 890	46 579
Fastighetsförsäkringar	24 648	24 743
Kabel-TV	25 889	25 549
Förvaltningsarvode	100 572	99 844
Fastighetsskatt	35 016	34 296
Övriga kostnader	45 875	20 625
Administrativa kostnader	13 360	5 337
Revisionsarvoden	24 375	21 148
Medlemsavgifter	4 710	4 620
	<hr/> 1 100 392	<hr/> 953 764

## Frithiofs Bostadsrättsförening

Org.nr. 716420-0888

### NOTER

#### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
	Utgående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
	Ingående avskrivningar	-2 335 984	-2 171 152	
	Årets avskrivningar	-164 832	-164 832	
	Utgående avskrivningar	-2 500 816	-2 335 984	
	Redovisat värde	17 917 520	18 082 352	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	29 000 000	29 000 000	
	Byggnader	23 800 000	23 800 000	
		52 800 000	52 800 000	
<b>Not 5</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 0,52%	2023-12-30	4 500 000	4 500 000
	Stadshypotek 0,45%	2023-12-30	6 350 000	6 500 000
	Stadshypotek 0,52%	2023-12-30	4 000 000	4 000 000
	Kortfristig del		-150 000	-150 000
			14 700 000	14 850 000

Lån som omförhandlades under år 2021 var två lån till beloppet 8 500 000.  
Därav bokades de som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen föregående år.

#### Övriga noter

<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	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

*ix*

**Frithiofs Bostadsrättsförening**

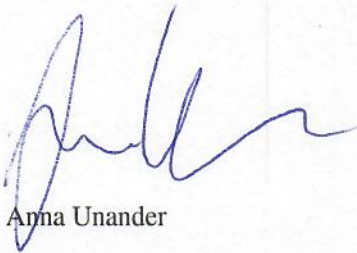
Org.nr. 716420-0888

**NOTER**

Solna 2022-02-24

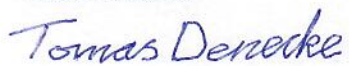


Brian Nilsson



Anna Unander

Tomas Denecke



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3- 2022.

Borevision

Joakim Häll

Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Frithiofs Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

### 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-04-23 uttalade sig enligt standardutformningen om denna 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

28

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Frithiofs Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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 11 / 3 2022

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor