

Årsredovisning 2021

BRF FRIDHEM I FRÖSUNDA

769625-6531



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FRIDHEM I FRÖSUNDA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2012-12-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Fridhem i Frösunda på adressen Nämndemansgatan 29 i Solna. Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 6 372 kvm samt 58 garageplatser.

ÖVERLÅTELSE

9 överlåtelser har skett under året.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Jan Fondelius	Ordförande
Helena Lagerlöf	Sekreterare
Vivianne Källman	Kassör
Fredrik Andersson	Ledamot
Hans Andersson	Fastighetsansvarig
Suppleant	Marita Borg

VALBEREDNING

Susan Philblad och Mauricio Cisternas

FIRMATECKNING

Firman tecknas av gemensamt 2 ledamöter i styrelsen

REVISORER

Frida Sylvén Auktoriserad revisor Parameter revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda arbetsmöten.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Leverantör	Avser
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk Förvaltning	FT Drift
Trädgårdsskötsel	Christer Segerstedt
Städning fastigheter	Städpoolen
Hissar	Kone
Sopor	Suez

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ny tvättmaskin inköpt i den gemensamma tvättstugan. Beskrining av alla träd, buskar och planteringar i föreningen. Omläggning av ett lån Stadshypoteket 9 880,000 med en ränta på 1,17 % omförhandlades till räntan 0,60 % bundet till 2023-12-01

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 121 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 117 555	4 653 037	5 069 699	5 131 019
Resultat efter fin. poster	-41 629	5569	-112 185	-6 232
Soliditet, %	78	77	78	78
Yttre fond	982 350	823 050	663 750	504 450
Taxeringsvärde	194 828 000	194 828 000	194 828 000	305 885 000
Bostadsyta, kvm	6 372	6 372	6 372	6 372
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	615	615	615
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 461	10 592	10 096	10 228
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	1,26	1,38	1,66
Belåningsgrad, %	22,23	22,36	21,53	21,68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	145 981 000	-	-	145 981 000
Upplåtelseavgifter	89 994 000	-	-	89 994 000
Fond, yttre underhåll	823 050	-	159 300	982 350
Balanserat resultat	-693 357	-38 098	-159 300	-890 755
Årets resultat	-38 098	38 098	-109 265	-109 265
Eget kapital	236 066 595	0	-109 265	235 957 330

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-890 755
Årets resultat	-109 265
Totalt	<u>-1 000 020</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	159 300
Balanseras i ny räkning	-1 159 320
	<u><u>-1 000 020</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 117 555	4 659 302
Rörelseintäkter		86 081	5 272
Summa rörelseintäkter		5 203 636	4 664 574
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 211 090	-1 771 932
Övriga externa kostnader	7	-184 877	-125 460
Personalkostnader	8	-120 307	-124 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 968 714	-1 803 876
Summa rörelsekostnader		-4 484 988	-3 825 593
RÖRELSERESULTAT		718 648	838 981
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 786	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-766 064	-833 412
Summa finansiella poster		-760 278	-833 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-41 629	5 569
Skatt		-67 636	-43 667
ÅRETS RESULTAT		-109 265	-38 098

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	299 869 252	301 836 142
Maskiner och inventarier	11	4 408	6 232
Summa materiella anläggningstillgångar		299 873 660	301 842 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		299 873 660	301 842 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 374	36 144
Övriga fordringar	12	33 250	2 369 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104 943	133 792
Summa kortfristiga fordringar		178 567	2 539 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 491 630	443 832
Summa kassa och bank		3 491 630	443 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 670 197	2 983 586
SUMMA TILLGÅNGAR		303 543 856	304 825 960

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 975 000	235 975 000
Fond för yttre underhåll		982 350	823 050
Summa bundet eget kapital		236 957 350	236 798 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-890 755	-693 357
Årets resultat		-109 265	-38 098
Summa fritt eget kapital		-1 000 020	-731 455
SUMMA EGET KAPITAL		235 957 330	236 066 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 947 356	56 784 765
Summa långfristiga skulder		33 947 356	56 784 765
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 707 409	10 710 020
Leverantörsskulder		163 773	525 729
Skatteskulder		4 274	44 933
Övriga kortfristiga skulder		18 841	2 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	744 873	691 363
Summa kortfristiga skulder		33 639 170	11 974 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 543 856	304 825 960

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fridhem i Frösunda har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
El	-329	102 669
El & Vatten tidigare perioder, moms	0	-154 355
El, moms	108 585	75 960
Hysesintäkt bredband	187 440	187 440
Hysesintäkter förråd	27 600	30 300
Hysesintäkter garage	663 000	666 400
Hysesintäkter garage, moms	10 500	0
Hysesintäkter, p-platser	0	6 500

Intäktsreduktion	0	-326 706
Såld solel	106 851	0
Varmvatten	0	36 503
Varmvatten, moms	93 436	75 508
Vatten	0	32 346
Årsavgifter, bostäder	3 920 472	3 920 472
Överlåtelseavgift	0	1 183
Övriga intäkter	86 081	10 354
Summa	5 203 636	4 664 574

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	27 176	41 783
Fastighetsskötsel	78 805	66 456
Hiss serviceavtal	117 112	103 146
Infometric	8 479	8 589
Mark/gård/utemiljö Planteringar	233 035	0
Mattservice	34 424	34 254
Service värmeanläggning	15 500	7 750
Snöskottning	0	129 648
Städning	147 501	142 328
Trädgårdsarbete	2 382	1 915
Ventilationskontroll OVK	27 500	0
Summa	691 914	535 869

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder VVS	6 366	0
Dörrar och lås/porttele	981	0
El	29 577	0
Försäkringsskador	10 622	0
Garage och p-platser	10 488	0
Kabel-tv/bredband	1 555	0
Reparationer	22 189	127 176
Tvättstuga	52 558	0
VA	4 271	0
Ventilation	13 049	0
Summa	151 656	127 176

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	444 518	482 517
Sophämtning	156 675	107 836
Uppvärmning	372 493	302 023
Vatten	111 085	106 447
Summa	1 084 771	998 823

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	171 616	225 193
Fastighetsförsäkringar	62 853	60 989
Fastighetsskatt	48 280	48 280
Övrigt	0	-224 398
Summa	282 749	110 064

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	87 500	59 624
Förbrukningsmaterial	150	453
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	25 404	0
Konsultkostnader	4 323	0
Revisionsarvoden	24 945	25 875
Övriga förvaltningskostnader	42 556	39 508
Summa	184 877	125 460

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	25 707	29 723
Styrelsearvoden	94 600	94 601
Summa	120 307	124 324

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	766 064	833 412
Summa	766 064	833 412

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	312 628 159	307 747 563
Årets inköp	0	4 880 596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	312 628 159	312 628 159
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 792 017	-8 989 965
Årets avskrivning	-1 966 890	-1 802 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 758 907	-10 792 017
Utgående restvärde enligt plan	299 869 252	301 836 142
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>92 179 328</i>	<i>92 179 328</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 828 000	128 828 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
Summa	194 828 000	194 828 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 370	29 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 370	29 370
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 138	-21 314
Avskrivningar	-1 824	-1 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 962	-23 138
Utgående restvärde enligt plan	4 408	6 232
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Redovisning moms	0	3 163
Skattefordringar	22 831	0
Skattekonto	7 560	1 268 109
Övriga fordringar	2 859	1 098 547
Summa	33 250	2 369 819

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	17 183	18 419
Försäkringspremier	31 861	30 987
Förvaltning	22 368	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 531	84 386
Summa	104 943	133 792

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-12-01	1,32 %	14 029 944	14 039 952
Stadshypotek	2024-12-01	2,53 %	11 029 916	11 839 928
Stadshypotek	2023-12-01	0,55 %	9 880 000	9 880 000
Nordea Hypotek	2023-11-15	0,82 %	13 857 452	13 867 452
SEB	2022-12-08	0,36 %	17 857 453	17 867 453
Summa			66 654 765	67 494 785

Varav kortfristig del 32 707 409

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 500	19 500
Bredband	0	27 001
El	102 129	58 536
Fastighetsskötsel	5 629	5 538
Förutbetalda avgifter/hyror	401 626	400 626
Sociala avgifter	29 723	29 723
Uppvärmning	73 470	38 123
Utgiftsräntor	14 163	14 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 633	98 153
Summa	744 873	691 363

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	71 500 000	71 500 000
Summa	71 500 000	71 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut att installera 6 st laddningspunkter i varje garage. Stamspolning planerad i samtliga lägenheter.

Underskrifter

Solna den dag som framgår av min digitala underskrift

Fredrik Andersson
Fastighetsansvarig

Hans-Olov Göran Andersson
Avtalsansvarig

Helena Lagerlöf
Sekreterare

Jan Fondelius
Ordförande

Vivianne Källman
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor