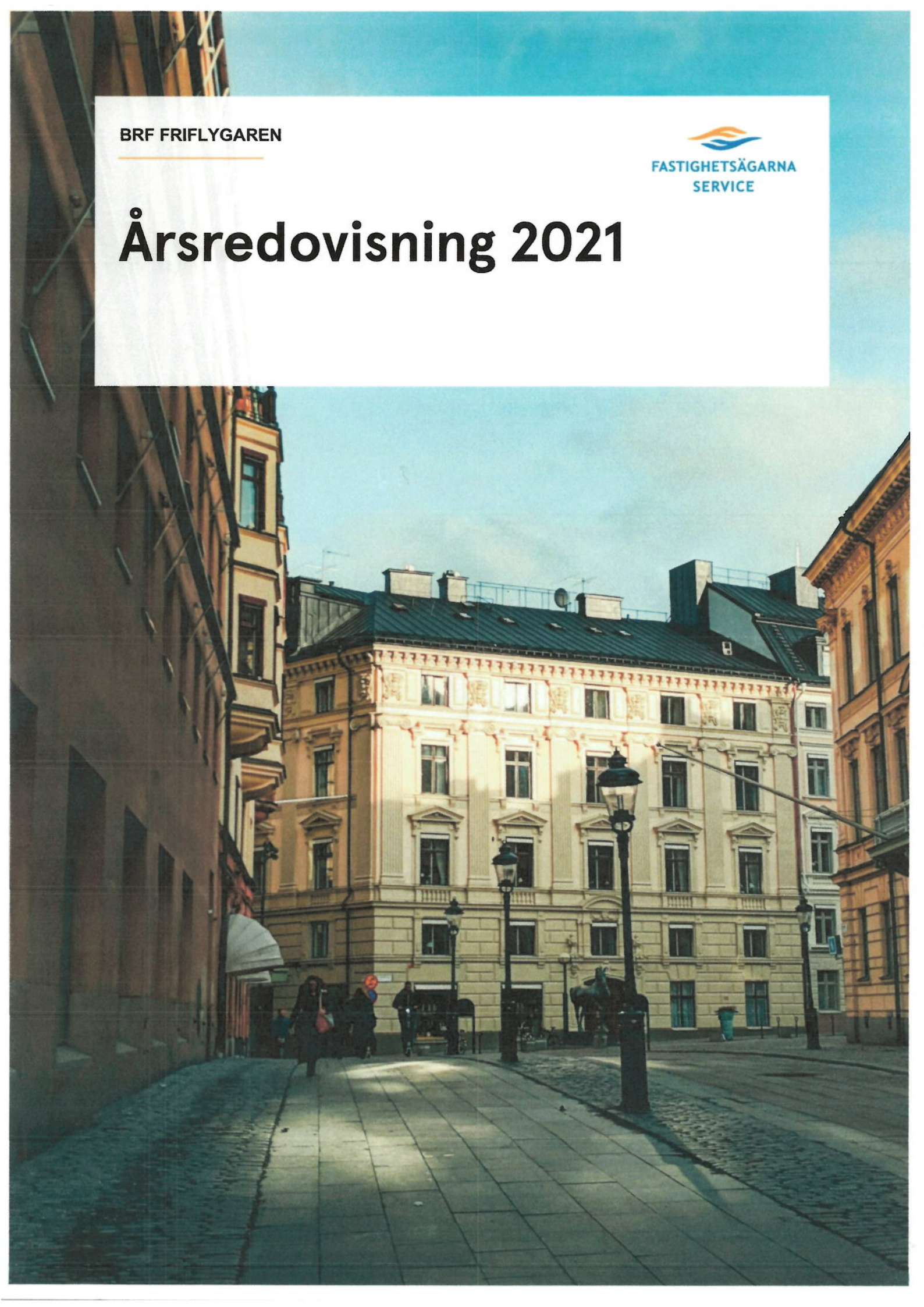


BRF FRIFLYGAREN


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Friflygaren
769628-9532

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'H' and several other illegible signatures.

Styrelsen för Brf Friflygaren (769628-9532) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta i upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av företagslokaler. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar två hus i fastigheten Barkarby 2:36 på adresserna Gripengatan 6-18 samt Karlslundsvägen 10-14 i Järfälla. Totalt förvaltas 125 lägenheter, 75 garageplatser och två lokaler.

Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Under 2021 hade BRF Friflygaren 23 överlåtelser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-18. Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:36 i Järfälla kommun, omfattande adressen Gripengatan 6. Barkarby 2:36 byggdes år 2016. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
125	Lägenheter, bostadsrätt	8 031
2	Lokaler, hyresrätt	209
76	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-19. På stämman deltog 16 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2021-05-24. 8 medlemmar deltog. Beslut om ändring av stadgar enligt de ändringar som gjordes i lagen om ekonomiska föreningar år 2016.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ali Rahnama	Ordförande
Kristin Burrescia	Kassör
Pernilla Petersson	Ledamot
Theresa James	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Ali Rahnama, Kristin Burrescia, Pernilla Petersson och Theresa James

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Victor Lindelöf R3 Revisionsbyrå.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Reparation av hiss
2021	Återställning/Underhåll entrépartier i trä
2020	Stamspolning
2020	OVK

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Åtgärder OVK

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 173 st. Under året har 26 tillkommit samt 28 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 171 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och Snöröjning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissunderhåll och Service	St. Eriks Hiss
Entrédörrar	Assa Abloy Service
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens viktigast uppgift är att säkra en stabil ekonomi med fördelaktiga avtal och tjänster där föreningen kan nyttja dessa på övergripande nivå för allas bästa, direkt för gemensamma miljöer, underhåll i nutid samt för framtida investeringar; Indirekt betyder det att styrelsen även jobbar för att medlemmar på sikt kan få tillgång till ett nätverk av experthjälp vid behov, kopplat till kvalitativa avtalspartners.

Under året har styrelsen sålunda sagt upp avtal gällande ekonomisk förvaltning och påbörjat överlämning/överföring till ny partner i SBC per 1 Jan 2022. En proaktiv approach gällande rådgivning som kan komma styrelsen till del avseende ekonomi samt en bättre digital synlighet/portal för alla medlemmar har exempelvis varit punkter som beaktats särskilt.

Styrelsen har likaså fått igenom att avtal för förvaltningstjänst (förvaltare) hos Fastighetsägarna avslutats i förtid per den 31 dec 2021 då värdet av tjänsten i uppföljning ansetts försumbart. Styrelsen avser inte köpa upp den tjänsten igen under överskådlig tid som det ser ut nu utan kommer att jobba direkt mot inköpta funktioner hos denna partner, såsom: Drift & Energi, SBA, Teknisk förvaltning och Mark/Trädgård med eskaleringsrutiner mot chefsled direkt.

Styrelsen lägger löpande om lån och har under 2021 lagt om ett lån (15,45MKR) på längre sikt om 10 år då räntan varit god (1.54%). Ansatsen gällande lån är att se till att de löper på olika tidslängd med fördelaktig ränta. Då räntenivåerna fortsatt är bra vill vi säkra en långsiktighet där det är möjligt. Styrelsen har under 2021 stärkt kassan på klientmedelskonto enligt rekommendation men avser att under 2022 göra en extraamortering om 1MKR om tillfälle tillåter.

Större projekt under året rör en 5-års garantibesiktning enligt avtal med byggtreprenad Einar Mattsson rörandes ca 20% av beståndet, där styrelsen fick igenom ett antal åtgärder med start i OVK med justering av luftflöden i alla lägenheter, sedan vidare åtgärder så snart under året det är möjligt.

Utöver detta har vi kontrakterat en partner som färdigställt restaurering av mögelangripna portar samt lagt upp ett avtal om underhåll framåt.

Hissen på Gripengatan 16 har genomgått ett omfattande renoveringsarbete med hjälp av vår partner St: Eriks hiss samt med originaldelar och viss hjälp av Schindler som tidigare producent av hissarna i föreningen.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'P' or 'R' followed by 'CH'.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	7 923	7 963	7 956	7 805
Resultat efter fin. poster (tkr)	-856	-550	-1364	-844
Soliditet (%)	72	72	72	72

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	296 010 000	13 730 000	3 000 000	-5 905 313	-550 150	306 284 538
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			668 416	-668 416		
Balanseras i ny räkning				-550 150	550 150	
Årets resultat					-855 799	-855 799
Belopp vid årets utgång	296 010 000	13 730 000	3 668 416	-7 123 879	-855 799	305 428 739

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Resultatdisposition




	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-7 123 878
Årets resultat	-855 799
Totalt	-7 979 677
Avsättning till yttre fond	800 000
Uttag ur yttre fond	-289 031
Balanseras i ny räkning	-8 490 646
Summa	-7 979 677

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 922 773	7 962 966
Övriga rörelseintäkter		38 465	49 636
Summa rörelseintäkter		<u>7 961 238</u>	<u>8 012 602</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 931 848	-3 643 740
Övriga externa kostnader	4	-45 325	-80 848
Personalkostnader och arvoden	5	-168 875	-186 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 983 460	-2 983 460
Summa rörelsekostnader		<u>-7 129 508</u>	<u>-6 894 533</u>
Rörelseresultat		831 730	1 118 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 195	915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 688 724	-1 669 134
Summa finansiella poster		<u>-1 687 529</u>	<u>-1 668 219</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-855 799</u>	<u>-550 150</u>
Resultat före skatt		<u>-855 799</u>	<u>-550 150</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-855 799</u>	<u>-550 150</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	419 217 187	422 200 647
Summa materiella anläggningstillgångar		419 217 187	422 200 647
Summa anläggningstillgångar		419 217 187	422 200 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		72 179	50 918
Övriga fordringar		61 518	8 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 008	82 575
Summa kortfristiga fordringar		367 705	142 061
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		3 749 226	2 838 166
Summa kassa och bank		3 749 226	2 838 166
Summa omsättningstillgångar		4 116 931	2 980 227
SUMMA TILLGÅNGAR		423 334 118	425 180 874

Handwritten notes in blue ink:

- A large stylized 'B' or 'D' shape.
- Below it, the letters 'FP' and 'a'.
- At the bottom, the letters 'OK'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		309 740 000	309 740 000
Fond för yttre underhåll		3 668 416	3 000 000
Summa bundet eget kapital		313 408 416	312 740 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 123 878	-5 905 313
Årets resultat		-855 799	-550 150
Summa fritt eget kapital		-7 979 677	-6 455 463
Summa eget kapital		305 428 739	306 284 537
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	84 406 940	98 879 080
Summa långfristiga skulder		84 406 940	98 879 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		31 922 140	18 472 140
Leverantörsskulder		567 418	480 693
Skatteskulder		282 880	282 880
Övriga skulder		50 228	35 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		675 773	745 987
Summa kortfristiga skulder		33 498 439	20 017 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 334 118	425 180 874

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1 %	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning).



Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 220 300	5 220 300
Hyror	2 653 359	2 695 732
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	42 537	34 066
Övriga hyresintäkter	6 577	12 868
	<u>7 922 773</u>	<u>7 962 966</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel ink SBA och drift och energi	291 756	182 772
Städning	110 171	110 998
Hissbesiktning, radonbesiktning	62 463	161 183
Trädgårdsskötsel	129 233	139 709
Snöröjning	40 667	51 477
Reparationer och materialinköp	234 140	326 628
El	658 838	682 481
Uppvärmning	506 251	468 156
Vatten	373 012	291 556
Sophämtning	243 332	247 192
Fettavskiljare	4 000	-
Försäkringspremie	84 948	82 693
Fastighetsskatt lokaler	141 440	141 440
Övriga fastighetskostnader	16 495	27 671
Kabel-tv/Bredband/IT	236 033	241 879
Förvaltningsarvode ekonomi	163 041	157 211
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 964	18 573
Panter och överlåtelser	51 765	63 231
Förvaltningstjänst	145 977	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	16 000
Övriga förvaltningskostnader	-	48 949
Juridiska åtgärder	65 506	35 698
Övriga köpta tjänster (bankavgifter, medlemsavgifter mm)	69 785	16 659
	<u>3 642 817</u>	<u>3 512 156</u>
Underhåll		
Lokaler	3 792	-
Gemensamma utrymmen	-	2 290
Hissar	116 293	
Spolning av stammar	-	129 294
Port	168 946	-
	<u>3 931 848</u>	<u>3 643 740</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 931 848	3 643 740

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	6 860	1 986
Konsultprojekt	2 670	52 325
Revisionarvode	35 795	26 537
Summa	<u>45 325</u>	<u>80 848</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'D' and 'FP'.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	128 500	141 900
Sociala kostnader	<u>40 375</u>	<u>44 585</u>
	168 875	186 485

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	298 346 000	298 346 000
-Mark	<u>134 794 000</u>	<u>134 794 000</u>
	433 140 000	433 140 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 939 353	-7 955 893
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-2 983 460</u>	<u>-2 983 460</u>
	-13 922 813	-10 939 353
Redovisat värde vid årets slut	<u>419 217 187</u>	<u>422 200 647</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	147 200 000	147 200 000
Mark	<u>34 944 000</u>	<u>34 944 000</u>
	182 144 000	182 144 000
Bostäder	168 000 000	168 000 000
Lokaler	<u>14 144 000</u>	<u>14 144 000</u>
	182 144 000	182 144 000

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Konto SBC	1 983 116	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB	1 766 110	2 838 166
Summa	3 749 226	2 838 166

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	0,78%	6 333 580	7 355 720
Stadshypotek	2024-06-30	0,78%	15 450 000	15 450 000
Stadshypotek	2031-03-30	1,54%	15 450 000	15 450 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,44%	15 450 000	15 450 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,00%	15 450 000	15 450 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,00%	15 295 500	15 295 500
Stadshypotek	2025-03-30	2,19%	15 450 000	15 450 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,59%	15 450 000	15 450 000
Stadshypotek	Rörlig ränta	0,97%	2 000 000	2 000 000
			<u>116 329 080</u>	<u>117 351 220</u>
Kortfristig del av långfristig skuld:			-1 022 140	-1 022 140
		1,44%	-15 450 000	-15 450 000
		1,00%	-15 450 000	-2 000 000
			<u>84 406 940</u>	<u>98 879 080</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FP", "OK", and a large stylized signature.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>123 600 000</u>	<u>123 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	123 600 000	123 600 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2022-03-06



Theresa James



Kristin Burrrescia



Pernilla Petersson




Alii Rahnama

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-06



Victor Lindejöf
Extern Revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Friflygaren
Org.nr. 769628-9532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friflygaren för år 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 revisions sed 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 BRF Friflygaren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

R3

5701
9540
6

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.

Göteborg den 6/3 - 2022



Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Handwritten notes in blue ink: "AP" and "CS" with a large scribble below them.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and 'AP'.