

Bostadsrättsföreningen Friggaboden

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Friggaboden
769610-9953
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Friggaboden, 769610-9953, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Simon Atlassi	Ordförande	2022
Marie Carlsson	Ledamot	2022
Victor Cukierman	Ledamot	2022
Sanaz Abedian	Ledamot	2022
Johan Paulsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Heinz Driever	Suppleant	2022
Fredrik Danielsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2022
----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2022
--------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Ann-Carin Holmberg		2022
Jonas Bertram		2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stampen 13:32, Stampen 13:33, Stampen 13:34 samt Stampen 13:35 med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus som är uppförda 1905-1907 och har värdeår 1985-1986. Fastigheternas adresser är Friggagatan 13 A-C, Friggagatan 15 samt Alströmergatan 3 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter, 8 lokaler, 1 antennplats, 3 förråd, 5 garageplatser samt 6 MC-plats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
14	37	25	2

Total tomtarea:	2 298 kvm
Total bostadsarea:	6 067 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 717 kvm
- varav hyresrättsarea:	350 kvm
Total lokalarea:	575 kvm *
Total förrådsarea:	122 kvm *
Total garagearea:	278 kvm *

* Föreningen hade till och med 2020 en lokal om 400 kvm som under 2021 omvandlades till förråd och garage.

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
Franke's	157 kvm	2023-06-30/36 mån
Mynt och Musik	96 kvm	2024-03-31/36 mån
Tandoori Kitchen	84 kvm	2022-02-28/36 mån
Frigga Solarium	74 kvm	2024-03-31/36 mån
Ariana Golf Travel	70 kvm	2024-02-28/36 mån
Irex Exchange	38 kvm	2022-12-31/36 mån
Frigga Skrädderi och Skomakeri	28 kvm	2023-04-30/36 mån
Yoshi Sushi	28 kvm	2023-08-14/36 mån
Hi3G Networks AB	Antennplats	2028-12-31/36mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2022-11-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Partille Buss
Göteborgs Stad
Stena Recycling
Tele2
E.ON
Göteborg Energi
Göteborg Energi
Vinga Hiss
Telavox

Städning
Gångbanerenhållning
Källsortering
Kabel-tv
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal hissar
Porttelefoner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 482 641 kr och planerat underhåll för 936 070 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att se över fastighetens värmesystem och anlitat Qsec för en värmeinjustering, vilken kommer att genomföras under 2022. Efter att värmeinjustering är utförd är förhoppningen att uppvärmningen av fastigheten ska bli både jämnare och mer effektiv.

På föreningsstämman 2021 beslutades det att rusta upp de gemensamma innergårdarna och under året har målning av plåtarbeten samt upprustning av grindarna ägt rum. Nya dörrar till uppgångarna har även beställts och dessa kommer att installeras under våren 2022.

Styrelsen har dessutom påbörjat offertintagning för tvätt av fasad och balkongfronter, vilket kommer att ske under våren 2022.

Under året har även underhåll av källare, relining i garage, byte av fönster och rökluckor samt påbörjat underhåll av tak skett.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-03 och reviderades 2021-07-23 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 387 000 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 209 kr per kvm.

Planerat underhåll

	År
Färdigställande av underhåll av värmesystem	2022
Färdigställande av underhåll av innergårdar	2022
Tvätt av fasad och balkongfronter	2022
Färdigställande av underhåll av tak	2022

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Påbörjat underhåll av värmesystem	2021
Påbörjat underhåll av innergårdar	2021
Påbörjat offertintagning för tvätt av fasad och balkongfronter	2021
Underhåll av källare	2021
Relining i garage	2021
Byte av fönster och rökluckor	2021
Påbörjat underhåll av tak	2021
Målning av gästlägenhet	2020
Målning av soprum	2020
Målning av grindar	2020
Byte av torktumlare	2020
Underhållsspolning av spillvattenledning	2020
Injustering av ventilation	2020
Installation av nytt passersystem	2020
Tvätt av innergård	2020
Underhåll av garageport	2020
OVK-besiktning	2020
Energideklaration	2020
Byggnation av 17 balkonger	2018-2019
Renovering av trapphus	2018-2019
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen och på fasad	2018-2019
Renovering av hissar	2017
Målning av fasad	2016
Renovering av gästlägenhet	2015
Renovering av gemensamma uteplatser	2014
Renovering av tvättstugor	2009

Spolning av stammar	2009
Förstärkning av gårdsbjälklag	2008
Asfaltering av innergårdar	2008
Renovering av fasad och balkonger	2007
Renovering av trapphus	2005
Byte av elstammar	1985-1986
Byte av vatten- och avloppsstammar	1985-1986
Renovering av fasad	1985-1986
Omläggning av tak	1985-1986
Inredning av vind till lägenheter	1985-1986

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-04-26 samt extra föreningsstämma 2021-11-07. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

Under året har styrelsen efter beslut på föreningsstämman 2021 etablerat fem parkeringsplatser i garaget (den tidigare bilfirman), vilka sedan hösten 2021 hyrs ut till föreningens medlemmar. Utöver parkeringsplatserna etablerades även plats för MC samt förrådsutrymmen och per avlämnandet av årsredovisningen hyrs 3 förrådsutrymmen ut till Skånegatans Hushållsservice AB.

På den ordinarie föreningsstämman beslutades även att upplåta yta på vinden på Alströmergatan 3 B och bygga om utrymmet till en vindslägenhet för försäljning.

På den extra föreningsstämman 2021 fattades beslut om att gå vidare med etapp två av balkongbyggnation och styrelsen har anlitat en entreprenör som kommer att ansöka om bygglov och därefter leda projektet. De balkonger som kommer att uppföras kommer att bekostas av berörda medlemmar.

Styrelsen har under året gjort en ändrad bedömning gällande fastighetens avskrivningstid som tidigare löpte på 200 år. Avskrivningstiden har därmed justerats till 120 år och effekten av den kortare avskrivningstiden innebär en ökad kostnad för avskrivningar men ingen påverkan likviditetsmässig.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 14 överlåtelse).
Under 2021 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde en upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 116 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2011-01-01.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna förbli oförändrade.

Amortering och ränta för balkongbyggnation

Vid balkongbyggnationen 2019 gavs berörda medlemmar möjlighet att antingen betala in kostnaden för deras balkong direkt eller att delbetala kostnaden över 10 år. De medlemmar som valde att delbetala kostnaden debiteras månadsvis amortering samt en räntekostnad baserad på föreningens genomsnittliga ränta. Den totala fordran som föreningen har på medlemmarna som valt att delbetala kostnaden per 2021-12-31 framgår i not 12 och 13 till balansräkningen. Per 2021-12-31 är det 4 lägenheter som delbetalar kostnaden.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	5 498	5 240	5 234	5 179
Resultat efter finansiella poster	468	661	969	-357
Förändring av underhållsfond	451	827	888	-70
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	756	319	489	-407
Soliditet %	56	56	53	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	646	646	646	646
Driftskostnad, kr / kvm	338	304	292	269
Ränta, kr / kvm	35	47	63	59
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	209	191	187	61
Lån, kr / kvm	7 250	6 923	7 434	7 505
Snittränta (%)	0,48	0,67	0,85	0,78

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund. 2018-2020 uppgår bostads- och lokalarean till 7 042 kvm och 2021 och framöver uppgår den till 6 642 kvm. Differens beror på omvandling av lokal till förråd och garage.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 044 269	3 287 000	2 166 444	-12 655 122	661 220
Disposition enligt föreningsstämma				661 220	-661 220
Avsättning till underhållsfond			1 387 000	-1 387 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-936 070	936 070	
Årets resultat					468 020
Vid årets slut	70 044 269	3 287 000	2 617 374	-12 444 832	468 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 993 902
Årets resultat före fondförändring	468 020
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 387 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	936 070
Summa över/underskott	-11 976 812

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 976 812**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 187 166	4 981 822
Övriga rörelseintäkter	3	311 287	258 218
Summa rörelseintäkter		5 498 453	5 240 040
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 665 471	-3 287 768
Övriga externa kostnader	7	-279 834	-364 049
Personalkostnader	8	-127 072	-127 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-738 609	-484 989
Summa rörelsekostnader		-4 810 986	-4 264 498
Rörelseresultat		687 467	975 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter	10	9 961	14 273
Räntekostnader		-229 408	-328 595
Summa finansiella poster		-219 447	-314 322
Resultat efter finansiella poster		468 020	661 220
Årets resultat		468 020	661 220

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	107 150 531	107 889 140
Summa materiella anläggningstillgångar		107 150 531	107 889 140
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	613 582	685 532
Summa finansiella anläggningstillgångar		613 582	685 532
Summa anläggningstillgångar		107 764 113	108 574 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 994	2 812
Övriga fordringar	13	81 516	411 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 910	105 778
Summa kortfristiga fordringar		239 420	520 430
<i>Kassa och bank</i>	15	5 307 799	4 335 385
Summa omsättningstillgångar		5 547 219	4 855 815
SUMMA TILLGÅNGAR		113 311 332	113 430 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 044 269	70 044 269
Kapitaltillskott		3 287 000	3 287 000
Underhållsfond		2 617 374	2 166 444
Summa bundet eget kapital		75 948 643	75 497 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 444 832	-12 655 122
Årets resultat		468 020	661 220
Summa fritt eget kapital		-11 976 812	-11 993 902
Summa eget kapital		63 971 831	63 503 811
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	18 137 165	-
Summa långfristiga skulder		18 137 165	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	30 014 750	48 751 915
Leverantörsskulder		121 940	213 099
Depositioner		170 389	153 139
Skatteskulder		13 330	47 227
Övriga skulder		4 016	9 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	877 911	752 268
Summa kortfristiga skulder		31 202 336	49 926 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 311 332	113 430 487

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	687 467	975 542
Avskrivningar	738 609	484 989
	1 426 076	1 460 531
Erhållen ränta	9 961	14 273
Erlagd ränta	-229 408	-328 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 206 629	1 146 209
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	87 500	-139 393
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	12 825	46 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 306 954	1 053 158
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtelser	-	2 687 674
Årets kapitaltillskott	-	-12 000
Medlemmars amortering av lån för balkongbyggnation	265 460	483 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten	265 460	3 158 682
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-600 000	-3 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-3 600 000
Årets kassaflöde	972 414	611 840
Likvida medel vid årets början	4 335 385	3 723 545
Likvida medel vid årets slut	5 307 799	4 335 385

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad	120 år
-Balkonger	40 år
-Fiberinstallation	30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 694 020	3 673 837
Hyror bostäder	384 252	385 312
Hyror lokaler	1 078 988	921 473
Hyror p-platser/garage	22 250	1 200
Hyror förråd	7 656	-
Summa	5 187 166	4 981 822

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bredband	2 568	2 568
Avfallshantering	31 224	23 418
Uppvärmning	78 519	78 276
Debiterad fastighetsskatt *	77 448	98 316
Övernattningsslägenhet	9 750	16 000
Överlåtelseavgifter	17 801	11 770
Vidarefaktureringar	50 863	7 513
Övriga intäkter	18 788	20 357
Försäkringsersättningar	24 326	-
Summa	311 287	258 218

* Av intäkten 2020 avser 20 868 kr 2019.

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	2 025	2 664
Lokaler	6 501	5 625
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 837	12 965
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	2 943
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 677	15 735
Övrigt, gemensamma utrymmen *	2 771	925
VA & sanitet, installationer	182 572	129 296
Värme, installationer	78 645	41 546
Ventilation, installationer	26 637	177 254
El, installationer	2 943	10 988
Tele/tv/porttelefon, installationer	7 790	7 311
Hiss	23 566	21 274
Huskropp	22 853	113 930
Vattenskador	70 198	72 525
Klottersanering	-	8 601
Skadedjur	559	-
Övrigt **	4 067	-
Summa	482 641	623 582

* Kostnad 2021 avser byte av sorteringskärl i miljörum.

** Kostnad 2021 avser byte av brevlådsdörrar.

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	39 936
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	36 281
Målning, gemensamma utrymmen	-	26 700
Övrigt, gemensamma utrymmen *	174 680	-
VA & sanitet, installationer **	425 229	77 644
Värme, installationer	13 960	-
Ventilation, installationer	-	30 800
Tele/tv/porttelefon, installationer	-	269 882
Huskropp, tak	68 288	-
Huskropp, fasader	1 678	-
Huskropp, fönster	93 025	-
Huskropp, övrigt ***	159 210	-
Markytor	-	12 400
P-platser/garage	-	27 424
Summa	936 070	521 067

* Kostnad 2021 avser arbeten i källare.

** Kostnad 2021 avser relining av avlopp i garage.

*** Kostnad 2021 avser målning av plåtdetaljer på innergårdar, upprustning av grindar samt uppsättning av nya skyltar.

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	191 242	188 902
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	206 085	212 622
Städning	129 424	120 972
OVK-besiktning	-	70 550
Energideklaration	-	55 000
Besiktningkostnader	3 456	11 385
Bevakningskostnader	25 632	25 601
Gångbanerrenhållning	10 092	10 092
Snöröjning	29 550	16 250
Serviceavtal	87 411	79 979
Förbrukningsinventarier	3 429	-
Förbrukningsmaterial	9 614	12 568
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 496	11 428
El	175 087	125 857
Uppvärmning	690 182	501 315
Vatten och avlopp	237 593	249 473
Avfallshantering	270 441	285 250
Försäkringar	87 340	80 207
Systematiskt brandskyddsarbete	42 659	20 413
Hyressättningsavgift	720	720
Kabel-tv	42 621	60 039
Abonnemang porttelefon	2 686	4 496
Summa	2 246 760	2 143 119

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 366
Kontorsmateriel och trycksaker	12 788	1 268
Tele och post	6 993	11 324
Förvaltningskostnader	154 050	158 364
Revision	17 200	18 325
Jurist- och advokatkostnader	28 231	27 908
Bankkostnader	1 887	1 678
IT-tjänster	4 924	5 432
Vidarefaktureringar	50 863	7 513
Övriga externa tjänster	-	6 040
Övriga externa kostnader	2 898	3 478
Kostnadsföring av historiska depositioner	-	116 353
Summa	279 834	364 049

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Utbildning	-	1 369
Personalrepresentation	1 960	2 000
Summa	97 160	97 969
Sociala avgifter	29 912	29 723
Summa	127 072	127 692

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	738 609	484 989
Summa	738 609	484 989

Not 10 Ränteintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyres- och avgiftsfordringar	1 644	453
Lån till medlemmar för balkongbyggnation	8 317	13 820
Summa	9 961	14 273

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	80 210 208	80 210 208
-Mark	36 460 000	36 460 000
	<u>116 670 208</u>	<u>116 670 208</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>116 670 208</u>	<u>116 670 208</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 781 068	-8 296 079
	<u>-8 781 068</u>	<u>-8 296 079</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-738 609	-484 989
	<u>-738 609</u>	<u>-484 989</u>
Utgående avskrivningar	-9 519 677	-8 781 068
Redovisat värde	107 150 531	107 889 140
<i>Varav</i>		
Byggnader	70 690 531	71 429 140
Mark	36 460 000	36 460 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	165 800 000	165 800 000
Lokaler	7 744 000	7 744 000
Totalt taxeringsvärde	173 544 000	173 544 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>76 703 000</i>	<i>76 703 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig fordran på medlemmar avseende balkongbyggnation	613 582	685 532
Summa	613 582	685 532

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 394	1 394
Kortfristig del av långfristiga fordringar på medlemmar avseende balkongbyggnation	71 950	265 460
Kortfristiga fordringar på lokalhyresgäster *	8 172	30 222
Övriga kortfristiga fordringar	-	114 764
Summa	81 516	411 840

* Lokalhyresgäster har fått uppskov med hyran på grund av Covid-19.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	82 915	79 802
Förutbetalda kostnader	21 778	25 976
Upplupna intäkter	5 217	-
Summa	109 910	105 778

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 307 799	4 335 385
Summa	5 307 799	4 335 385

Not 16 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 014 750	48 751 915
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 137 165	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	48 151 915	48 751 915

Not 17 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	48 151 915	48 751 915
Summa	48 151 915	48 751 915

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	0,37 %	2023-01-28	4 846 890	-	600 000	4 246 890
SEB	0,45 %	2024-03-28	14 490 275	-	-	14 490 275
SEB *	0,30 %	2022-11-28	14 707 375	-	-	14 707 375
SEB *	0,30 %	2022-11-28	14 707 375	-	-	14 707 375
Summa			48 751 915	-	600 000	48 151 915

* Lånen är kapitalbundna till angivna datum. Räntan är rörlig under perioden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	124 323
Upplupna räntekostnader	3 775	8 630
Förutbetalda intäkter	447 499	319 380
Upplupna revisionsarvoden	17 200	16 875
Upplupna driftskostnader	284 325	283 060
Summa	877 911	752 268

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	59 750 000	59 750 000
Summa ställda säkerheter	59 750 000	59 750 000

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Simon Atlassi
Styrelseordförande

Marie Carlsson

Victor Cukierman

Sanaz Abedian

Johan Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

SIMON ATLASSI

MARIE CARLSSON

Victor Cukierman

Sanaz Abedian

JOHAN PAULSSON

MALIN JOHANNESSON

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Friggaboden, org.nr. 769610-9953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Friggaboden 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 revisionsssd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssd 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 revisionsssd 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Friggaboden 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

MALIN JOHANNESSON

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

