

Årsredovisning för
Brf Fredhälls Gård
769607-4751

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Fredhälls Gård / 03692 (769607-4751) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård byggdes år ca 1930 Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fredhälls gård 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Birger Sjöbergs Väg 1,3. Fredhälls gård 6 byggdes år 1930. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 160
2	Lägenheter, hyresrätt	112
1+5	Lokaler & Förråd, hyresrätt	21

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-19. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Christian Tamker	Ordförande
Christina Dahl Bosta	Ledamot
Karin Eskilsson Malmqvist	Ledamot
Merja Aliina Mello Nordström	Ledamot
Robin Iwarsson	Ledamot
Terese Andreasson	Suppleant

U

Handwritten initials: KR, RL, MM, CG, UB

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor har varit Carina Toresson och revisorssuppleant Rabia Rana, Toresson Revision AB.

Valberedningen har utgjorts av Hans-Åke Heimer.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Renovering av Terrass på Birger Sjöbergs väg 1
2020–2021	Ombyggnation lokal/styrelserum
2020	Byte av armaturer inomhus
2018	Furanflex och tätning av ventilationskanaler
2017	Tvättmaskiner
2017	Bergvärme
2017	Termostater och injustering av element
2016	Fläktbyte & OVK
2015	Kanalrensning
2012	Avloppsledning
2011	Fasadarbeten
2011	Fönsterdörrar
2010	Trapphusrenovering
2009	Fönster
2009	Fjärrvärmecentral
2008	Balkonger
2008	Hissar
2008	Ventilation

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 6 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 49 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ut armaturer vid portarna samt på alla vädringsbalkonger.

Uppdatering av föreningens underhållsplan.

Renovering av terrass på Birger Sjöbergs väg 1

Färdigställande av styrelserum/övernattningsrum.

Vår- respektive höststädning.

d

Re
CF MA
BB

Underlag

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 010	1 975	1 766	1 996
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 051	-897	-580	-2732
Soliditet (%)	80,5	80,5	78	77

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Blopp vid årets ingång	40 901 893	11 320 683	509 715	-5 716 187	-896 607	46 119 497
Reservering till fond			332 994	-332 994		
landspråkstagande av yttre fond			-690 153	690 153		
Balanseras i ny räkning				-896 607	896 607	
Årets resultat					-1 050 885	-1 050 884
Belopp vid årets utgång	40 901 893	11 320 683	152 556	-6 255 635	-1 050 885	45 068 613

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-6 255 635
Årets resultat	-1 050 885
Totalt	-7 306 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	332 994
landspråkstagande av fond för yttre underhåll	-485 550
Balanseras i ny räkning	-7 153 964
Totalt	-7 306 520

Handwritten notes and signatures:

Handwritten: d

Handwritten: RLI, CS, BB, MI

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 009 890	1 974 650
Övriga rörelseintäkter	3	6 527	-
Summa rörelseintäkter		2 016 417	1 974 650
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 256 794	-1 981 428
Övriga externa kostnader	5	-43 212	-83 578
Personalkostnader och arvoden	6	-92 067	-99 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 747	-570 768
Summa rörelsekostnader		-2 962 820	-2 735 090
Rörelseresultat		-946 403	-760 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 577	-136 209
Summa finansiella poster		-104 482	-136 167
Resultat efter finansiella poster		-1 050 885	-896 607
Resultat före skatt		-1 050 885	-896 607
Skatter			
Årets resultat		-1 050 885	-896 607

d

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	55 031 957	55 524 165
Inventarier, maskiner och installationer	8	182 772	261 311
Summa materiella anläggningstillgångar		55 214 729	55 785 476
Summa anläggningstillgångar		55 214 729	55 785 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 999	1 999
Övriga fordringar		3 300	1 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 486	37 822
Summa kortfristiga fordringar		43 785	41 423
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		730 667	1 493 146
Summa kassa och bank		730 667	1 493 146
Summa omsättningstillgångar		774 452	1 534 569
SUMMA TILLGÅNGAR		55 989 181	57 320 045

U



XLR

MN

RBH

CS

EB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 222 576	52 222 576
Fond för yttre underhåll		152 556	509 715
Summa bundet eget kapital		52 375 132	52 732 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 255 635	-5 716 187
Årets resultat		-1 050 885	-896 607
Summa fritt eget kapital		-7 306 520	-6 612 794
Summa eget kapital		45 068 612	46 119 497
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 336 414	-
Övriga skulder		-	1
Summa långfristiga skulder		3 336 414	1
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	7 021 740	10 440 194
Leverantörsskulder		220 809	430 830
Skatteskulder		10 970	10 009
Övriga skulder		-	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 636	319 034
Summa kortfristiga skulder		7 584 155	11 200 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 989 181	57 320 045

d

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 20,6 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	0,75%	(0,75%)
Ombyggnad, Trapphus, Ventilation, Fasad, Fönsterdörrar	4%	(4%)
Ombyggnad, Fjärrvärmecentral, Fönster	2%	(2%)
Ombyggnad, Balkonger	2,5%	(2,5%)
Ombyggand, Hissar	3,3%	(3,3%)
Ombyggnad, Avloppsledning	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)
Fläktar	10%	(10%)
Bergvärme	2%	(2%)

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.

d

Ka
MN
P
CB
BB

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 727 704	1 706 946
Hyror	268 629	252 821
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 557	14 883
	<u>2 009 890</u>	<u>1 974 650</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga intäkter	5 327	-
Påminnelseavgifter	1 200	-
Summa	<u>6 527</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	47 478	46 608
Städning	79 900	76 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	55 945	91 637
Trädgårdsskötsel		4 112
Snöröjning	28 601	8 086
Sotning	3 094	
Reparationer	77 030	138 288
El	631 789	354 821
Vatten	107 758	85 241
Sophämtning	64 117	57 627
Försäkringspremie	38 261	36 792
Fastighetsavgift bostäder	74 409	71 450
Fastighetsskatt lokaler	29 980	29 980
Övriga fastighetskostnader	13 358	22 132
Kabel-tv/Bredband/IT	140 884	140 586
Förvaltningsarvode ekonomi	103 987	99 125
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 426	2 475
Panter och överlåtelser	16 066	14 781
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 750	
Övriga externa tjänster	11 075	11 034
	<u>1 529 908</u>	<u>1 291 275</u>
Underhåll		
Lokaler		328 457
Gemensamma utrymmen	30 560	
Ventilation		72 470
El	37 500	223 438
Stambyte	68 000	
Fönster		15 400
Balkonger	540 226	20 188
Mark	50 600	
Övrigt		30 200
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 256 794</u>	<u>1 981 428</u>

U

Xgr
MN
Pul
CS
CB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 966	2 778
Övriga externa tjänster	17 532	62 800
Besiktnings- och utredningskostnader	5 245	
Revisionarvode	18 469	18 000
Summa	43 212	83 578

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	71 500	71 500
Övrigt arvode styrelse		6 578
Sociala kostnader	20 567	21 238
	92 067	99 316

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 757 076	37 757 076
-Ombyggnad	7 090 867	7 090 867
-Mark	16 963 324	16 963 324
	61 811 267	61 811 267
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 287 102	-5 794 874
-Årets avskrivning enligt plan	-492 208	-492 228
	-6 779 310	-6 287 102
Redovisat värde vid årets slut	55 031 957	55 524 165
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 585 000	42 585 000
Mark	68 413 000	68 413 000
	110 998 000	110 998 000
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	2 998 000	2 998 000
	110 998 000	110 998 000

U

xgr
MN
Pill
CS
EB

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	645 868	645 868
	<u>645 868</u>	<u>645 868</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-384 557	-306 017
-Årets avskrivning enligt plan	-78 539	-78 540
	<u>-463 096</u>	<u>-384 557</u>
Redovisat värde vid årets slut	182 772	261 311

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	-	1 032 395
Avräkningskonto Fastighetsägarna	730 667	460 751
Summa	730 667	1 493 146

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-02-11	1,05%	6 896 828	-52 116	6 948 944
Stadshypotek	2029-12-31	1,00%	2 468 814	-24 936	2 493 750
Stadshypotek	2029-12-31	1,00%	992 512	-4 988	997 500
			10 358 154	-82 040	10 440 194
Kortfristig del av långfristig skuld			7 021 740		
Långfristig del av fastighetslånen			3 336 414		

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

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Parter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 414 000	26 414 000
Summa ställda säkerheter	26 414 000	26 414 000

U

x9
MN
Pul
CS
EB

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

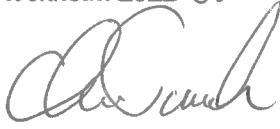
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

U

Ker
MN
Dell
CS
EB

Underskrifter

Stockholm 2022-03-08



Christian Tamker



Karin Eskilsson Malmqvist



Melle Nordström

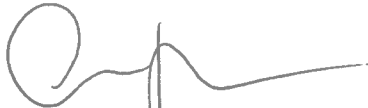


Christina Dahl-Bosta



Robin Iwarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-17



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Fredhälls Gård, org.nr 769607-4751.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Fredhälls Gård för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Fredhälls Gård för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna 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.

TORESSON REVISION

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 17/3 2022



Carina Toresson