

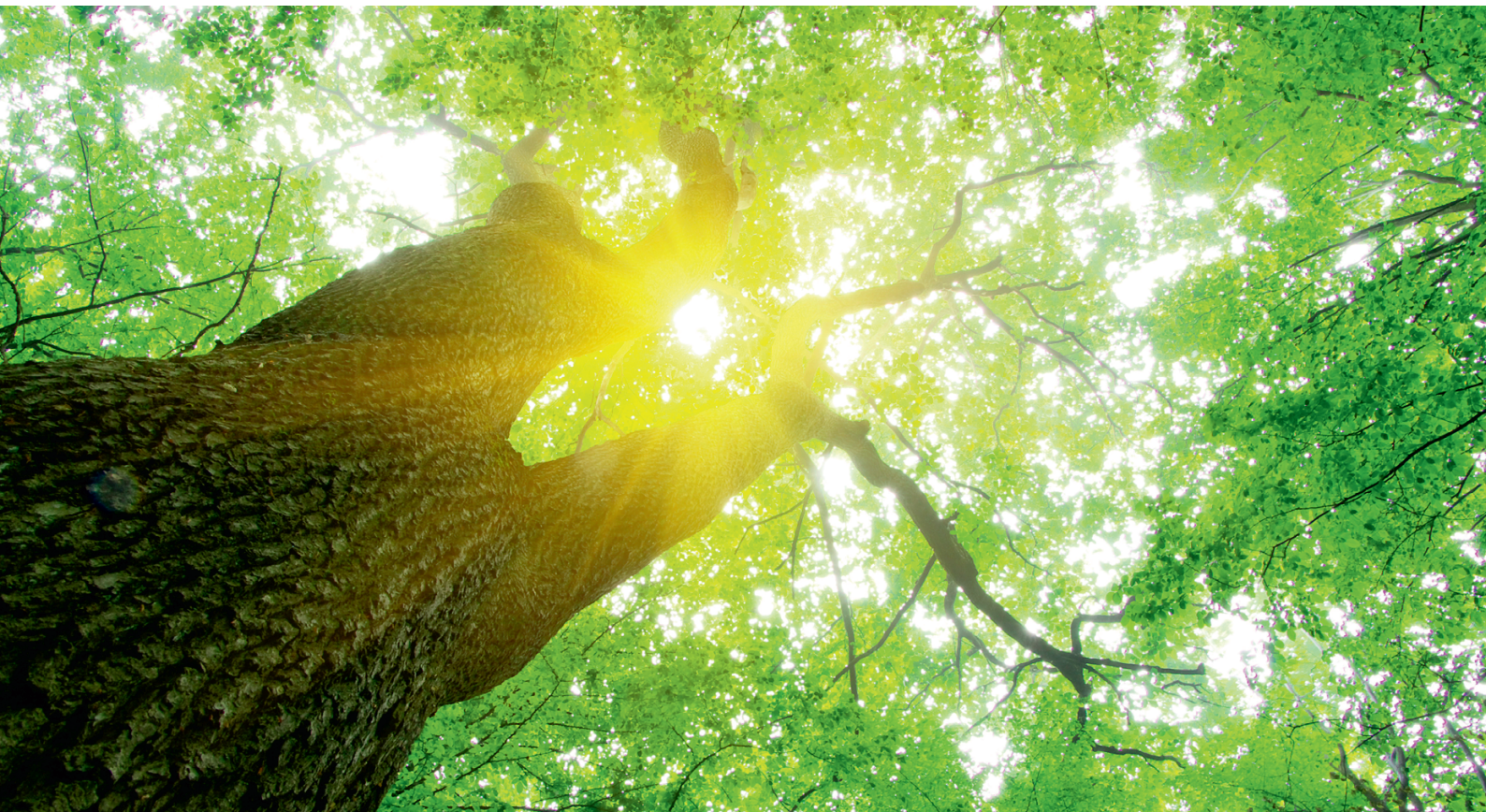


2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Fregatten nr 34



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fregatten nr 34

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Håkan Ljung	Ordförande
Mikael Alinder	Ledamot
Jonas Allerup	Ledamot
Petter Bengtsson	Ledamot
Mariana Högberg Lindén	Ledamot
Johan Ollas	Ledamot
Francesca Vilches	Ledamot

Louise Carlsson	Suppleant
Christofer Eckert	Suppleant
Kajsa Sundqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Allerup och Mariana Högberg Lindén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carl Grundell Ordinarie Intern

Valberedning

Jila Harirchian Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FREGATTEN 1	1995	Stockholm
ROSLAGSSKUTAN 1	1995	Stockholm

Fastigheterna är upplättna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2045.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

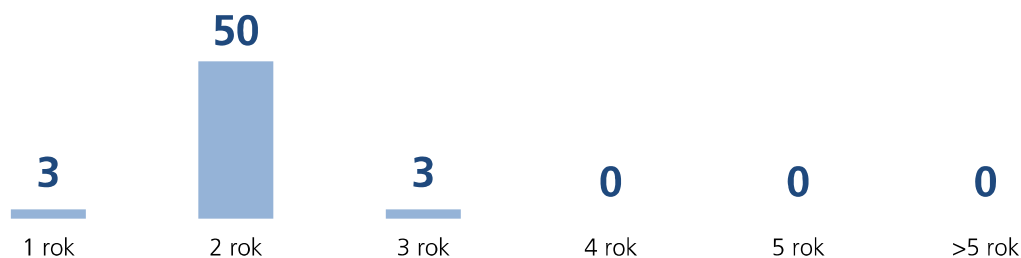
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 668 m², varav 2 668 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Föreningslokal
Piskställning
Hobbyrum
Styrelserum
Cykelrum
Barnvagnsrum

Kommentar

I både Roslagsskutan och Fregatten
I Roslagsskutan
I Roslagsskutan
I Roslagsskutan
I både Roslagsskutan och Fregatten
I Roslagsskutan (port 34, 42),
Fregatten (port 52)

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Isolering av vindarna	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	
Miljörevision	2019	Utförd av Miljöförvaltningen. Inga anmärkningar
Fönster- och balkongdörrsmålning	2018	
Stamspolning	2018	Kök, badrum, källare
Fasadrenovering inkl nya balkonger	2013	Fregatten 1 (48-54)
Yttertak	2012	Underhåll och åtgärder enligt underhållsplanen
Fasadrenovering inkl nya balkonger	2008	Roslagsskutan 1 (34-46)
Elstambyte	2004	
Fönster- och balkongdörrsmålning	2002 - 2003	
Trapphusmålning	2002	
Trapphusstensrenovering	2001	Slipning av alla trapphusgolv
Nya värmerörstammar till kök och sovrum	2000	
Rörstambyte	2000	Badrum
Nya kall- och varmvattenrörstammar till kök	2000	
Tvättstugerenovering	1999	I port 42
Fjärrvärmeinstallation	1999	
Rörstambyte	1995	Källare och kök

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

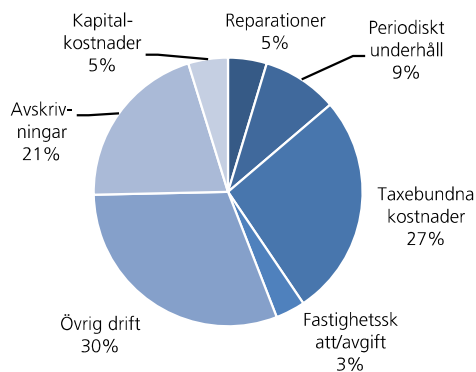
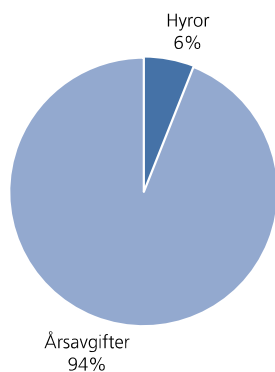
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Erkinsson AB
Parkeringsplatsbevakning	Aimo Park
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	Fastighetsägarna Stockholm
Funktionskontroll av fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna Stockholm
Serviceavtal tvättstugor	Fastighetsägarna Stockholm
Fastighetsjour (ingår i avtalet för teknisk förvaltning)	Securitas AB (via Fastighetsägarna Stockholm)

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 328 452	1 024 143
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 318 819	2 284 393
Finansiella intäkter	317	71
Minskning långa fordringar	0	3 500
	2 319 135	2 287 964
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 749 617	1 564 936
Finansiella kostnader	111 218	130 195
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 890	2 248
Minskning av långfristiga skulder	200 500	200 500
Minskning av kortfristiga skulder	37 992	85 775
	2 102 218	1 983 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 545 370	1 328 452
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	216 917	304 310

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 11 styrelsemöten har hållits (plus föreningsstämma).
- Ny underhållsplan framtagen (gäller 2021 till 2070).
- Samtliga armaturer i trapphus, källargångar och cykelrum utbytta till LED-typ med rörelsesensorer.
- Utrymningsskyltar, "trappnosar" och brandsläckare uppsatta i källargångar efter rekommendation från systematiska brandskyddskontrollen (SBA).
- Energiutredning utförd av Stockholms Exergi i ett led i styrelsens energieffektiviseringsarbete.
- SBC har utrett att föreningen inte lyder under de nya lagkraven gällande Individuell Mätning och Debitering (IMD) av värme som infördes i juli 2021.
- Barnvagnsramp monterad i trappan ner till cykelrummet i port 48.
- Ytterligare galler för källarfönster monterade på baksidan av båda fastigheterna.
- Fastighetsskötsel har utförts av styrelsen och Fastighetsägarna Stockholm.
- Både vår- och höststädning har utförts i och runt våra två fastigheter av ett antal aktiva medlemmar och container var uppställd på gården där medlemmarna kunde slänga sina grovsopor.
- Trappstädning har utförts av Erkinsson AB.
- Parkeringsplatsen har bevakats av Aimo Park.
- Reparationer och underhåll har utförts löpande.
- Medlemsblad har delats ut under året.
- Styrelsen skickade under augusti 2014 ut rättelseanmaning gällande innertak, enligt tidigare stämmobeslut. Rättelseanmaningen säger att innertaken ska ha åtgärdats senast 2015-08-31. Besiktningsprotokoll delades ut samtidigt. Styrelsen följer kontinuerligt upp status kring åtgärdade tak och sparar dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	816	816	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 255	4 330	4 405	4 480
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	25	20
Värmekostnad/m ² totalyta	162	174	191	197
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	26	24	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	49	49	43
Soliditet (%)	48	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	87	-50	-1 509
Nettoomsättning (tkr)	2 316	2 281	2 286	2 278

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 668 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 264 997	0	0	10 264 997
Upplåtelseavgifter	12 500	0	0	12 500
Fond för yttre underhåll	459 456	174 000	-62 544	348 000
S:a bundet eget kapital	10 736 953	174 000	-62 544	10 625 497
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	293 682	-174 000	149 716	317 966
Årets resultat	-23 643	-23 643	-87 172	87 172
S:a fritt eget kapital	270 039	-197 643	62 544	405 138
S:a eget kapital	11 006 992	-23 643	0	11 030 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	467 682
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
summa balanserat resultat	270 039

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

212 968
483 007

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 315 793	2 281 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 026	2 993
Summa rörelseintäkter		2 318 819	2 284 393

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 521 744	-1 332 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 468	-140 483
Personalkostnader	Not 6	-95 406	-91 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-481 944	-502 161
Summa rörelsekostnader		-2 231 561	-2 067 097

RÖRELSERESULTAT

87 258 **217 296**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 218	-130 195
Summa finansiella poster		-110 901	-130 124

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-23 643 **87 172**

ÅRETS RESULTAT

-23 643 **87 172**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	21 188 796	21 663 960
Maskiner	Not 9	7 345	14 125
Inventarier	Not 10	0	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		21 196 141	21 678 084
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 196 141	21 678 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 627 546	1 406 125
Summa kortfristiga fordringar		1 627 554	1 406 125
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		633	2 254
Summa kassa och bank		633	2 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 628 187	1 408 379
SUMMA TILLGÅNGAR		22 824 328	23 086 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 277 497	10 277 497
Fond för yttre underhåll	Not 13	459 456	348 000
Summa bundet eget kapital		10 736 953	10 625 497
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		293 682	317 966
Årets resultat		-23 643	87 172
Summa ansamlad förlust		270 039	405 138
SUMMA EGET KAPITAL		11 006 992	11 030 636
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	11 351 460
Summa långfristiga skulder		0	11 351 460
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 351 460	200 500
Leverantörsskulder		19 355	56 952
Skatteskulder		161 728	157 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	284 793	289 780
Summa kortfristiga skulder		11 817 336	704 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 824 328	23 086 464

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Elanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Balkonger/terrasser	30 år	30 år
Torktumlare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 176 154	2 176 154
Hyror parkering	139 600	105 200
Öresutjämning	39	46
	2 315 793	2 281 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	2 656
Övriga intäkter	3 026	337
	3 026	2 993

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	14 938	14 337
	Fastighetskötsel beställning	7 428	4 487
	Fastighetskötsel gård beställning	3 000	0
	Städning entreprenad	40 500	37 125
	Myndighetstillsyn	4 575	0
	Gemensamma utrymmen	7 511	258
	Garage/parkering	62 920	0
	Gård	6 727	1 249
	Serviceavtal	6 542	0
	Förbrukningsmateriel	3 626	3 333
	Brandskydd	8 376	7 372
	Fordon	2 881	0
		169 024	68 161
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	28 900	32 054
	Tvättstuga	10 464	15 237
	Sophantering/återvinning	0	3 485
	Entré/trapphus	1 794	2 495
	Lås	8 840	7 262
	VVS	12 500	10 463
	Värmeanläggning/undercentral	12 060	9 416
	Elinstallationer	4 356	16 238
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 525
	Tak	28 068	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	11 125
		108 857	110 300
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	62 544
	Elinstallationer	155 044	0
	Tak	57 924	0
		212 968	62 544
	Taxebundna kostnader		
	El	54 282	58 395
	Värme	431 393	464 313
	Vatten	95 044	68 717
	Sophämtning/renhållning	40 276	31 146
	Grovsopor	7 978	4 504
		628 973	627 075
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 755	33 857
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	66 495
	Tomträttsavgäld	203 400	203 400
	Kabel-TV	82 063	80 661
		320 218	384 413
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	81 704	80 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 521 744	1 332 517

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	6 447	5 849
	Inkassering avgift/hyra	2 346	3 150
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	450	899
	Styrelseomkostnader	321	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 277	2 912
	Förvaltningsarvode	105 044	102 800
	Administration	1 864	10 641
	Konsultarvode	14 719	7 500
	Föreningsavgifter	0	6 732
		132 468	140 483
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 600	69 960
	Sociala kostnader	22 806	21 976
		95 406	91 936
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	61 187	61 187
	Förbättringar	413 976	434 194
	Maskiner	6 780	6 780
		481 944	502 161

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 106 223	30 106 223
	Utgående anskaffningsvärde	30 106 223	30 106 223
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 442 263	-7 946 882
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 164	-495 381
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 917 427	-8 442 263
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 188 796	21 663 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		58 000 000	58 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
		58 000 000	58 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 900	98 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 900	98 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 775	-77 995
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 780	-6 780
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 555	-84 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 345	14 125

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 112	333 112
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	333 112	333 112
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-333 112	-333 112
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-333 112	-333 112
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31		
		0	0		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	82 809	79 919		
	Klientmedel hos SBC	613 486	1 326 206		
	Räntekonto hos SBC	931 251	0		
		1 627 546	1 406 125		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	348 000	174 000		
	Reservering enligt stadgar	174 000	174 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-62 544	0		
	Vid årets slut	459 456	348 000		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,888 %	675 250	748 250	Rörlig ränta
	Swedbank	0,904 %	1 269 856	1 269 856	Rörlig ränta
	Swedbank	0,888 %	1 615 104	1 615 104	Rörlig ränta
	Swedbank	0,888 %	1 485 000	1 525 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,888 %	3 300 000	3 300 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,923 %	1 500 000	1 500 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,904 %	1 006 250	1 093 750	Rörlig ränta
	Swedbank	0,923 %	500 000	500 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		11 351 460	11 551 960	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 351 460	-200 500	
			0	11 351 460	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 348 960 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 073 600	13 073 600

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	67 760	67 760
	Sociala avgifter	21 290	21 290
	Ränta	9 211	9 409
	Avgifter och hyror	186 532	191 321
		284 793	289 780

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade större underhållsarbeten är åtgärder av värmesystemet för att få ner värmeförbrukningen och utbyte (alternativt renovering) av samtliga ytterportar.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Håkan Ljung
Ordförande

Mikael Alinder
Ledamot

Jonas Allerup
Ledamot

Petter Bengtsson
Ledamot

Mariana Högberg Lindén
Ledamot

Johan Ollas
Ledamot

Francesca Vilches
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carl Grundell
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Fregatten nr 34

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Fregatten nr 34, organisationsnummer 716421-9508 för räkenskapsåret 2021-01-01- 2021-12-31.

Det är styrelsen som har det fulla ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samplade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag har inhämtat information, kommentarer och löpande noteringar från SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) eftersom de har av styrelsen utsetts till ekonomiska förvaltare inklusive att upprätta årsbokslut. Jag har gott igenom den av styrelsen under året framtagna underhållsplanen, som enligt min bedömning, ger en god uppfattning om de långsiktiga åtaganden som krävs för att på bästa sätt förvalta bostadsrättsföreningens tillgångar. Jag har även inhämtat revisorsintyg från Grant Thornton Sweden AB, Nilla Rocknö, Auktoriserad revisor som även i år tillstyrker ansvarsfrihet avseende SBCs förvaltning av våra klientmedel.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Stockholm den 6 maj 2022



Carl Grundell

Av föreningen vald ordinarie revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se