

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fritjofsgården
717600-0979

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fritjofsgården, 717600-0979, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen med säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 580 619 kr.

Föreningen äger fastigheten Luthagen 38:7 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1932. Fastighetens adress är Ringgatan 16 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok, 9 st

2 rok, 10 st

3 rok, 1 st

Total bostadsarea: 1116 kvm

Årets taxeringsvärde: 18.000.000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 18.000.000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och föreningen står för bostadsrättstillägget.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Inga

Efter den senaste stämman 2020-06-15 och därefter följande konstituerande styrelse har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Anna Clareborn	Ordförande/sekreterare	vald vid årstämma 2020 för 1 år
Beatrice Tylstedt	Vice ordförande	vald vid årstämma 2020 för 1 år
Henri Johansson	Sekreterare	vald vid årstämma 2020 för 1 år
Niclas Ståhlbåge	Kassör	vald vid årstämma 2020 för 1 år

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Styrelsesuppleanter

Anna Selmer

Saga Böe

Ordinarie revisor

Niclas Wärenfeldt

Revisorssuppleant

Christian Carrwik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fönsterrenovering slutfördes
- Undercentral byttes ut
- Ny revisor har valts in
- Muren lagades
- Stopp i stuprör fixades
- Byte firma som sköter städningen av trapphuset

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	728	728	728	728	728
Resultat efter finansiella poster	-250	26	11	64	52
Årets resultat	-250	26	11	64	52
Resultat exklusive avskrivningar	-150	126	111	164	152
Balansomslutning	7 142	7 517	7 549	7 590	7 429
Soliditet, %	11	14	14	13	13
Likviditet	134%	184%	168%	178%	227%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	652	652	652	652	652
Driftskostnader, kr/kvm	435	432	473	418	450
Ränta, kr/kvm	52	52	41	36	43
Underhållsfond, kr/kvm	211	467	429	429	429
Lån, kr/kvm	5 280	5 380	5 516	5 617	5 717

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, underhållsfond kr/kvm och lån kr/kvm har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund. Likviditet har omsättningstillgångar och kortfristiga skulder som beräkningsgrund. Likviditet för 2017 har beräknats på fel basvärde i fg årsredovisning och är korrigerad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	81 530	502 950	430 972	26 386
Disposition enl årsstämmobeslut		54 000	26 386	-26 386
Reservering underhållsfond			-54 000	
lanspråkstagande av underhållsfond		-321 642	321 642	
Årets resultat				-250 108
Vid årets slut	81 530	235 308	725 000	-250 108

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande finns följande medel	
Balanserat resultat	457 358
Årets resultat före fondförändring	-250 108
Årets fondavsättning enl stadgar	-54 000
lanspråkstagande av underhållsfond	321 642
Summa	474 892

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	727 870	727 620
Övriga rörelseintäkter	3	79 742	70 991
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		807 612	798 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-786 719	-511 031
Övriga externa kostnader	5	-73 018	-68 008
Personalkostnader	6	-39 626	-38 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 999	-100 000
Summa rörelsekostnader		-999 362	-718 028
Rörelseresultat		-191 750	80 583
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-58 358	-54 197
Summa finansiella poster		-58 358	-54 197
Resultat efter finansiella poster		-250 108	26 386
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-250 108	26 386
Skatter			
Årets resultat		-250 108	26 386

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 524 867	6 624 866
Summa materiella anläggningstillgångar		6 524 867	6 624 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		6 526 867	6 626 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		143 437	137 321
Övriga fordringar	9	27 050	29 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 321	30 065
Summa kortfristiga fordringar		217 808	196 431
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	397 762	693 314
Summa kassa och bank		397 762	693 314
Summa omsättningstillgångar		615 570	889 745
SUMMA TILLGÅNGAR		7 142 437	7 516 611

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 530	81 530
Underhållsfond		235 308	502 950
Summa bundet eget kapital		316 838	584 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		725 000	430 973
Årets resultat		-250 108	26 386
Summa fritt eget kapital		474 892	457 359
Summa eget kapital		791 730	1 041 839
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	-	6 004 000
Summa långfristiga skulder		-	6 004 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 004 000	112 000
Leverantörsskulder	13	81 674	85 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	265 033	273 077
Summa kortfristiga skulder		6 350 707	470 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 142 437	7 516 611

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	År
Materiella anläggningstillgångar:		
-Tillkommande utgifter	Linjär	65

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	727 870	727 620
	727 870	727 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt	19 992	10 991
Bredband	39 435	39 600
Kabel Tv	20 315	20 400
Summa	79 742	70 991

Not 4 Driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Reparationer	239	5 085
Underhåll	325 506	18 109
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 580	27 540
Försäkringspremier	18 319	17 837
Kabel- och digital TV	60 183	59 686
Fastighetsskötsel	62 591	80 384
Städning gemensamma utrymmen	22 914	23 200
Vatten	59 358	45 406
El	18 731	25 509
Uppvärmning	171 899	181 250
Sophantering och återvinning	18 399	27 025
	786 719	511 031

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	41 631	34 113
Arvode, yrkesrevisorer	24 125	13 469
Bankkostnader	970	3 026
Konsultarvode		11 000
Serviceavgift		4 380
Övriga externa kostnader	6 292	2 021
	73 018	68 009

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnad

	2020-12-31	2019-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala avgifter		
Fast styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	8 789
Arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Summa	39 626	38 989

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	58 358	54 181
Övriga räntekostnader		16
Summa	58 358	54 197

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnader	630 801	630 801
- Mark	50 000	50 000
- Standardförbättringar	7 867 566	7 867 566
	8 548 367	8 548 367
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Byggnader	-630 801	-630 801
- Tillkommande utgifter	-1 292 700	-1 192 700
	-1 923 501	-1 823 501
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-99 999	-100 000
	-99 999	-100 000
Redovisat värde vid årets slut	6 524 867	6 624 866
Varav		
- Mark	50 000	50 000
- Tillkommande utgifter	6 664 683	6 574 866
	6 714 683	6 624 866
Taxeringsvärden bostäder	18 000 000	18 000 000
Totala taxeringsvärde	18 000 000	18 000 000

44

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	6 136	7 173
Skattekonto	20 914	19 696
Fordringar leverantörer	-	2 176
	27 050	29 045

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 315	18 319
Förutbetald renhållning	9 121	
Förutbetald kabel tv avgift	5 214	5 146
Förutbetald bredband	6 600	6 600
Förutbetald föreningsavgift	4 470	
Ej fakturerade intäkter	2 601	
	47 321	30 065

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel Nordea	29 027	29 027
Bankmedel Handelsbanken	349 962	660 835
Bankmedel SEB	16 273	952
	397 762	693 314

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 004 000	6 116 000
Avgår nästa års amortering	-112 000	-112 000
Summa	5 892 000	6 004 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Utgående skuld
SEB	0,83%	Rörligt	1 923 000
SEB	0,83%	Rörligt	2 116 000
SEB	0,83%	Rörligt	1 965 000
			6 004 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112.000 kr. Då lånen har rörlig ränta som förfaller till betalning under 2021 bokförs de som kortfristiga lån. Föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas

Not 13 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	81 674	85 695
	81 674	85 695

4

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 741	9 426
Förutbetald hyresintäkt	196 905	196 905
Upplupna värmekostnader	23 976	23 325
Upplupna städkostnader	1 750	
Upplupna elkostnader	1 661	2 131
Upplupna styrelsearvode	31 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 290
	265 033	273 077

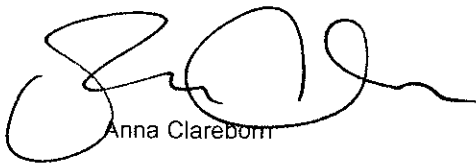
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 058 400	7 058 400
Summa ställda säkerheter	7 058 400	7 058 400

Underskrifter

Uppsala 2021-06-15



Anna Clareborn

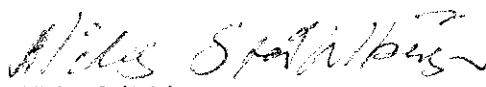


Beatrice Tylstedt

Beatrice Tylstedt



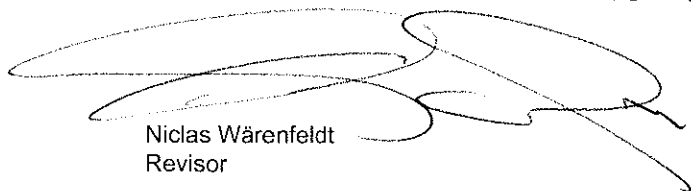
Henri Johansson



Niclas Ståhlbåge

Niclas Ståhlbåge

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-15



Niclas Wärenfeldt
Revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fritjofsgården, org.nr. 717600-0979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fritjofsgården för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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 Fritjofsgården för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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:

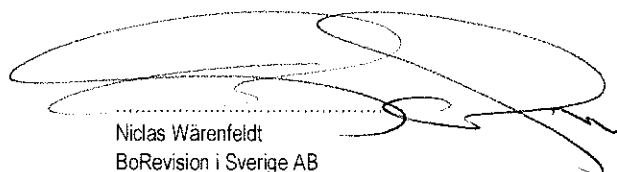
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Uppsala den 15/6 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

