

Årsredovisning 2020

BRF FREDRIKLUNDSVÄGEN 3-7

769626-5516



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FREDRIKLUNDSVÄGEN 3-7

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-06-25.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lodet1 på adressen Fredriklundsvägen 7 i Bromma. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 853 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jim Ezelius	Ordförande
Sam Ardavan	Styrelsemedlem
Eric Lindqvist	Styrelsemedlem
Seyed Alireza Ahmadi	Styrelsemedlem

REVISORER

Rävisor AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

2015/2016 Dränering

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Andra större händelser är Radonmätning som blev helt klar. Två nya dräneringspumpar monterades för att få bukt på vattnet i källaren. Ett nytt källarförråd byggdes i källaren då en lägenhet var utan. Sen kom Coronan och det mesta stod still under 2020

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	743	742	736	688
Resultat efter fin. poster	-165	-240	-132	-2 750
Soliditet, %	68	68	69	68
Yttre fond	204	162	42	85
Taxeringsvärde	20 200	20 200	12 600	12 600
Bostadsyta, kvm	859	859	853	823
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	771	771	771	771
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 217	10 217	10 217	10 630
Genomsnittlig skuldränta, %	2,10	2,30	2,26	2,61
Belåningsgrad, %	32,30	32,12	31,95	31,67

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	23 000	-	-	23 000
Upplåtelseavgifter	1 338	-	-	1 338
Fond, yttre underhåll	162	-	42	204
Balanserat resultat	-4 975	-240	-42	-5 257
Årets resultat	-240	240	-165	-165
Eget kapital	19 285	0	-165	19 120

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 257
Årets resultat	-165
Totalt	-5 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42
Balanseras i ny räkning	-5 464
	-5 422

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		743	742
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		743	742
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-450	-468
Övriga externa kostnader	7	-71	-76
Personalkostnader	8	-33	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169	-169
Summa rörelsekostnader		-723	-780
RÖRELSERESULTAT		20	-38
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-185	-202
Summa finansiella poster		-185	-202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-165	-240
ÅRETS RESULTAT		-165	-240

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	27 168	27 319
Markanläggningar	11	163	168
Maskiner och inventarier	12	175	189
Summa materiella anläggningstillgångar		27 506	27 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 506	27 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	8
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46	33
Summa kortfristiga fordringar		53	42
Kassa och bank			
Kassa och bank		538	528
Summa kassa och bank		538	528
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		591	569
SUMMA TILLGÅNGAR		28 097	28 245

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 338	24 338
Fond för yttre underhåll		204	162
Summa bundet eget kapital		24 542	24 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 257	-4 975
Årets resultat		-165	-240
Summa fritt eget kapital		-5 422	-5 215
SUMMA EGET KAPITAL		19 120	19 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 851	8 776
Summa långfristiga skulder		5 851	8 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 925	0
Leverantörsskulder		59	46
Skatteskulder		56	55
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	86	84
Summa kortfristiga skulder		3 127	184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 097	28 245

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredriklundsvägen 3-7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,75 %
Maskiner och inventarier	5 %
Markanläggningar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	56	55
Årsavgifter, bostäder	634	634
Övriga intäkter	53	53
Summa	743	742

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	1	0
Fastighetsskötsel	1	5
Städning	36	37
Trädgårdsarbete	1	9
Övrigt	12	0
Summa	50	50

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	133	121
Summa	133	121

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	131	165
Sophämtning	11	10
Vatten	26	25
Summa	168	199

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	12	12
Fastighetsskatt	28	28
Kabel-TV	5	5
Tomträttsavgälder	54	54
Summa	99	98

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	7	8
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	36	35
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	21	23
Summa	71	76

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	25
Sociala avgifter	8	16
Styrelsearvoden	25	25
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	33	67

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	184	202
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	185	202

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 234	28 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 234</u>	<u>28 234</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-915	-764
Årets avskrivning	-151	-151
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 066</u>	<u>-915</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>27 168</u></u>	<u><u>27 319</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 400	11 400
Taxeringsvärde mark	8 800	8 800
Summa	20 200	20 200
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	185	185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>185</u>	<u>185</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17	-13
Årets avskrivning	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-22</u>	<u>-17</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>163</u></u>	<u><u>168</u></u>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277		
Ingående ackumulerad avskrivning	-87	-74		
Avskrivningar	-14	-14		
Utgående ackumulerad avskrivning	-101	-87		
Utgående restvärde enligt plan	175	189		
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
Summa	0	0		
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
Försäkringspremier	10	10		
Förvaltning	16	9		
Kabel-TV	1	1		
Tomträtt	14	14		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0		
Summa	46	33		
NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SEB	2023-01-28	1,17 %	2 925	2 925
SEB	2023-01-28	2,74 %	2 925	2 925
SEB	2021-01-28	2,26 %	2 925	2 925
Summa			8 776	8 776
<i>Varav kortfristig del</i>			2 925	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	15	14
Förutbetalda avgifter/hyror	62	62
Utgiftsräntor	3	2
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	86	84

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Värmepump inkl vattenberedare och ackumulatortankar ska bytas under början av 2021

Underskrifter

Bromma, 2021 - 03 - 10

Ort och datum



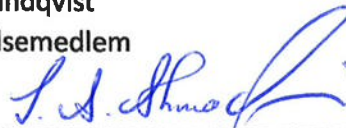
Jim Ezelius
Ordförande



Sam Ardavan
Styrelsemedlem



Eric Lindqvist
Styrelsemedlem



Seyed Alireza Ahmadi
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 21

Rävisor AB
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3-7
769626-5516**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3-7 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredrikundsvägen 3-7 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-03-21



Rävisor AB
David Walman
Revisor