

Bostadsrättsföreningen Friggaboden

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Friggaboden
769610-9953
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-20
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Friggaboden, 769610-9953, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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	2023
Marie Carlsson	Ledamot	2023
Sanaz Abedian	Ledamot	2023
Johan Paulsson	Ledamot	2023
Jesper Carlsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Heinz Driever	Suppleant	2023
Erik Svensson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
--------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Ann-Carin Holmberg	2023
Jonas Bertram	2023

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 10 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, 10 lokaler, 1 antennplats, 4 förråd, 5 garageplatser samt 2 MC-platser 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:	679 kvm
Total förrådsarea:	45 kvm
Total garagearea:	278 kvm

Lokalförteckning

<i>Hyresgäst</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktslängd/Förlängning</i>
Franke's	157 kvm	2023-06-30/36 mån
Mynt och Musik	96 kvm	2024-03-31/36 mån
Tandoori Kitchen	84 kvm	2025-06-30/36 mån
Frigga Solarium	74 kvm	2024-03-31/36 mån
Ariana Golf Travel	70 kvm	2024-02-28/36 mån
Skånegatans Hushållsservice	68 kvm	2024-01-01/12 mån
Irex Exchange	38 kvm	2025-12-31/36 mån
Skånegatans Hushållsservice	36 kvm	2022-06-30/12 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 2023-11-30. 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
Renova Miljö
Tele2
Bredband2 *
Fortum **
Göteborg Energi
Göteborg Energi
QSEC
Vinga Hiss
Telavox

Städning
Gångbanerenshållning
Sorterat avfall
Kabel-tv
Internet
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal hissar
Porttelefoni

* Fr.o.m. 2022-12-16.

** T.o.m. 2022-06-30 hade föreningen avtal med E.ON.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 591 067 kr och planerat underhåll för 2 518 774 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har styrelsen och Qsec har fortsatt arbetet med föreningens inomhusklimat där vi sett stora förbättringar gällande mer jämna temperaturer i samtliga lägenheter. Det har även installerats mätare som ska överblicka och analysera temperaturerna i alla lägenheter och utrymmen. Denna investering är gjord, dels för att förbättra temperaturer i lägenheterna hos våra medlemmar, men även för att göra vårt värmesystem mer kostnadseffektivt och hållbart.

På föreningsstämman 2021 beslutades det att rusta upp de gemensamma innergårdarna inkl. målning av plåtarbeten, upprustning av grindar, byte av dörrar till uppgångar samt byte av fasadbelysning. Projektet påbörjades 2021 och färdigställdes under 2022. Styrelsen har även genomfört den fasad- och balkongtvätt som påbörjades under 2021 samt genomfört underhåll på en av balkongerna.

Under året har även inventering av säkringstavlur, inkoppling av Eco-guard samt uppgradering av nödtelefoner i hissar 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 1 415 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 210 kr per kvm.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Byggnation av 17 balkonger	2023
Byte av trasiga stuprör	2023
Omfogning av skorstenar	2023
Spolning av spillvattenledningar	2023
Översyn av tak	2023
Byte av samtliga fönstertätningar	2023
Underhållsmålning av loftgångsdörrar	2023

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Statusbesiktning av 4 hyreslägenheter	2022
Statusbesiktning av 8 kommersiella lokaler	2022
Inventering av fönster	2022
Statusbesiktning av balkonger	2022
Uppgradering av nödtelefoner i hissar	2022
Inkoppling av Eco-guard samt Nrlyze-moduler	2022
Inventering av säkringstavlur	2022
Tvätt av fasad och balkongfronter	2022
Byte av fasadbelysning	2022
Färdigställande av underhåll av innergårdar	2022
Färdigställande av underhåll av värmesystem	2022
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
Underhållspolning 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 2022-04-25 samt extra föreningsstämma 2022-09-12. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

På den ordinarie föreningsstämman beslutades att tillåta byggnation av ytterligare balkonger, vilka bekostas av berörda medlemmar. Projektet är vid avlämnandet av årsredovisningen i projekteringsskedet och beräknas färdigställas under 2023.

Under året har gårdsprojektet färdigställts. Det har byggts nya uteplatser på innergårdarna och utemöblerna har bytts ut till nya. Det finns numera även mer växtligheter på gårdarna som skapar en trevlig miljö för våra medlemmar. Utöver detta har alla entrédörrar bytts ut till trädörrar som skapar ett bättre helhetsintryck av fastigheten.

På den extra föreningsstämman fattades beslut om att teckna kollektivt avtal för fibernät. Styrelsen har därför under slutet av året tecknat avtal med Bredband2 avseende denna tjänst. Avtalet innebär att samtliga medlemmar har tillgång till internet med hastighet 250/250. Styrelsen har genomfört det här för att ge medlemmarna ett konkurrenskraftigt pris som är lägre än vid individuella avtal. Avtalet löper fr.o.m. 2022-12-16.

Etapp 2 av balkongprojektet har påbörjats och under våren 2023 kommer ytterligare 17st lägenheter ha balkonger mot innergården. Entreprenören som anlåtats är RK-Teknik som även var med och byggde etapp 1.

Framöver kommer styrelsen fortsätta arbetet med att se över möjligheten att bygga en vindslägenhet på Alströmergatan av ett utrymme som idag inte används. Utöver detta kommer den framtagna underhållsplanen att följas för att vi ska kunna bevara den vackra arkitekturen och det estetiska värdet som fastigheten innehar.

Vi i styrelsen hoppas därutöver på fortsatt god samverkan och kommunikation med medlemmarna för att vi ska kunna uppnå våra mål och visioner för fastigheten.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 13 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 108 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 110 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 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja årsavgifterna med 2 % samt lägga till debitering om 182 kr/mån för bredband.

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 + 0,5 %, vilken 2022 uppgick till 1,41 %. Inför den kommande balkongbyggnationen 2023 har en medlem valt att delbetala kostnaden över 2 år mot en ränta om 4,2 %. Resterande medlemmar har bekostat byggnationen själva.

Den totala fordran som föreningen har på medlemmarna som valt att delbetala kostnaden per 2022-12-31 framgår i not 12 och 13 till balansräkningen. Per 2022-12-31 är det 5 lägenheter som delbetalar kostnaden.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 661	5 498	5 240	5 234
Resultat efter finansiella poster*	-1 429	468	661	969
Förändring av underhållsfond	-1 104	451	827	888
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	413	756	319	489
Sparande kr / kvm	271	318	237	257
Soliditet (%)	57	56	56	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	646	646	646	646
Driftskostnad, kr / kvm	358	333	304	292
Energikostnad, kr / kvm	176	163	124	144
Ränta, kr / kvm	65	34	47	63
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	210	206	191	187
Lån, kr / kvm	7 049	7 138	6 923	7 434
Räntekänslighet (%)	13	13	13	14
Snittränta (%)	0,92	0,48	0,67	0,85

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och planerat underhåll. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund. 2019-2020 uppgår bostads- och lokalarean till 7 042 kvm och 2021 och framöver uppgår den till 6 746 kvm. Differens beror på omvandling av lokal till förråd och garage.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

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	2 617 374	-12 444 833	468 020
Disposition enligt föreningsstämma				468 020	-468 020
Avsättning till underhållsfond			1 415 000	-1 415 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 518 774	2 518 774	
Årets kapitaltillskott		2 890 000			
Årets resultat					-1 429 275
Vid årets slut	70 044 269	6 177 000	1 513 600	-10 873 039	-1 429 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 976 813
Årets resultat före fondförändring	-1 429 275
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 415 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 518 774
Summa över/underskott	-12 302 314

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 302 314
-----------------------------------	--------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 307 820	5 187 166
Övriga rörelseintäkter	3	353 198	311 287
Summa rörelseintäkter		5 661 018	5 498 453
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 523 249	-3 665 471
Övriga externa kostnader	7	-275 814	-279 834
Personalkostnader	8	-129 752	-127 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-738 610	-738 609
Summa rörelsekostnader		-6 667 425	-4 810 986
Rörelseresultat		-1 006 407	687 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter	10	15 804	9 961
Räntekostnader		-438 672	-229 408
Summa finansiella poster		-422 868	-219 447
Resultat efter finansiella poster		-1 429 275	468 020
Årets resultat		-1 429 275	468 020

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	106 411 921	107 150 531
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	480 176	-
Summa materiella anläggningstillgångar		106 892 097	107 150 531
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	598 290	613 582
Summa finansiella anläggningstillgångar		598 290	613 582
Summa anläggningstillgångar		107 490 387	107 764 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	47 994
Övriga fordringar	13	161 191	81 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	140 947	109 910
Summa kortfristiga fordringar		302 138	239 420
<i>Kassa och bank</i>	15	6 555 880	5 307 799
Summa omsättningstillgångar		6 858 018	5 547 219
SUMMA TILLGÅNGAR		114 348 405	113 311 332

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 044 269	70 044 269
Kapitaltillskott		6 177 000	3 287 000
Underhållsfond		1 513 600	2 617 374
Summa bundet eget kapital		77 734 869	75 948 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 873 039	-12 444 832
Årets resultat		-1 429 275	468 020
Summa fritt eget kapital		-12 302 314	-11 976 812
Summa eget kapital		65 432 555	63 971 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	14 490 275	18 137 165
Summa långfristiga skulder		14 490 275	18 137 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	33 061 640	30 014 750
Leverantörsskulder		189 746	121 940
Depositioner		170 389	170 389
Skatteskulder		43 234	13 330
Övriga skulder		1 069	4 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	959 497	877 911
Summa kortfristiga skulder		34 425 575	31 202 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 348 405	113 311 332

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 006 407	687 467
Avskrivningar	738 610	738 609
	-267 797	1 426 076
Erhållen ränta	15 804	9 961
Erlagd ränta	-438 672	-229 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-690 665	1 206 629
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	22 278	87 500
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	176 348	12 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-492 039	1 306 954
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	2 890 000	-
- varav lån till medlemmar	-170 000	-
Medlemmars amortering av lån för balkongbyggnation	100 296	265 460
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-480 176	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 340 120	265 460
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	1 248 081	972 414
Likvida medel vid årets början	5 307 799	4 335 385
Likvida medel vid årets slut	6 555 880	5 307 799

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 694 020	3 694 020
Hyror bostäder	387 895	384 252
Hyror lokaler	1 146 593	1 078 988
Hyror p-platser/garage	64 000	22 250
Hyror förråd	15 312	7 656
Summa	5 307 820	5 187 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband	642	2 568
Avfallshantering	31 224	31 224
Uppvärmning	96 600	78 519
Debiterad fastighetsskatt	104 437	77 448
Övernattningslägenhet	21 000	9 750
Överlåtelseavgifter	10 782	17 801
Vidarefaktureringar	12 521	50 863
Övriga intäkter	20 360	18 788
Försäkringsersättningar	55 632	24 326
Summa	353 198	311 287

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	16 155	2 025
Lokaler	3 516	6 501
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 168	15 837
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 200	35 677
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	2 771
VA & sanitet, installationer	2 238	182 572
Värme, installationer	20 936	78 645
Ventilation, installationer	24 845	26 637
El, installationer	1 119	2 943
Tele/tv/porttelefon, installationer	5 848	7 790
Hiss	16 720	23 566
Huskropp	68 570	22 853
Vattenskador	409 197	70 198
Klottersanering	2 264	-
Skadedjur	2 291	559
Övrigt **	-	4 067
Summa	591 067	482 641

* Kostnad 2021 avser byte av sorteringskärl i miljörum.

** Kostnad 2021 avser byte av brevlådsdörrar.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	76 839	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	833 109	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	174 680
VA & sanitet, installationer	-	425 229
Värme, installationer	835 525	13 960
El, installationer	55 419	-
Hiss	34 400	-
Övriga installationer **	11 744	-
Huskropp, tak	-	68 288
Huskropp, fasader	218 781	1 678
Huskropp, fönster	-	93 025
Huskropp, balkonger	86 811	-
Huskropp, övrigt ***	73 650	159 210
Markytor	292 496	-
Summa	2 518 774	936 070

* Kostnad 2021 avser arbeten i källare.

** Kostnad 2022 avser installation av Eco-Guard.

*** Kostnad 2021 och 2022 avser målning av plåtdetaljer på innergårdar, upprustning av grindar samt uppsättning av nya skyftar.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	225 042	191 242
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	209 623	206 085
Städning	129 424	129 424
Besiktningkostnader *	75 625	3 456
Bevakningskostnader	25 775	25 632
Gångbanererenhållning	10 425	10 092
Snöröjning	14 075	29 550
Serviceavtal	102 399	87 411
Förbrukningsinventarier	4 399	3 429
Förbrukningsmaterial	10 955	9 614
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 991	1 496
El	282 208	175 087
Uppvärmning	655 138	690 182
Vatten och avlopp	250 376	237 593
Avfallshantering	262 834	270 441
Försäkringar	90 923	87 340
Systematiskt brandskyddsarbete	-	42 659
Hyressättningsavgift	576	720
Kabel-tv	42 253	42 621
Internet	6 682	-
Abonnemang porttelefon	2 685	2 686
Summa	2 413 408	2 246 760

* Kostnad 2022 avser statusbesiktning av fönster, lokaler och hyreslägenheter.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	12 788
Tele och post	9 852	6 993
Förvaltningskostnader	159 964	154 050
Revision	18 700	17 200
Självrisker vid skada	24 100	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	19 243	-
Jurist- och advokatkostnader	23 017	28 231
Bankkostnader	728	1 887
IT-tjänster	4 466	4 924
Vidarefaktureringar	8 146	50 863
Övriga externa tjänster	5 121	-
Övriga externa kostnader	2 477	2 898
Summa	275 814	279 834

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft 2 säsongsanställda fastighetsskötare under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Personalrepresentation	2 800	1 960
Summa	99 400	97 160
Sociala avgifter	30 352	29 912
Summa	129 752	127 072

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	738 610	738 609
Summa	738 610	738 609

Not 10 Ränteintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyres- och avgiftsfordringar	534	1 644
Lån till medlemmar för balkongbyggnation	12 051	8 317
Övriga ränteintäkter	3 219	-
Summa	15 804	9 961

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	480 176	-
	<u>480 176</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	117 150 384	116 670 208
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 519 677	-8 781 068
	<u>-9 519 677</u>	<u>-8 781 068</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-738 610	-738 609
	<u>-738 610</u>	<u>-738 609</u>
Utgående avskrivningar	-10 258 287	-9 519 677
Redovisat värde	106 892 097	107 150 531
<i>Varav</i>		
Byggnader	69 951 921	70 690 531
Mark	36 460 000	36 460 000
Pågående nyanläggningar	480 176	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	168 000 000	165 800 000
Lokaler	10 656 000	7 744 000
Totalt taxeringsvärde	178 656 000	173 544 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>89 053 000</i>	<i>76 703 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig fordran på medlemmar avseende balkongbyggnation	598 290	613 582
Summa	598 290	613 582

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 245	1 394
Kortfristig del av långfristiga fordringar på medlemmar avseende balkongbyggnation	156 946	71 950
Kortfristiga fordringar på lokalhyresgäster *	-	8 172
Summa	161 191	81 516

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	88 089	82 915
Förutbetalda kostnader	16 869	21 778
Upplupna intäkter	35 989	5 217
Summa	140 947	109 910

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 555 880	5 307 799
Summa	6 555 880	5 307 799

Not 16 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 061 640	30 014 750
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 490 275	18 137 165
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	47 551 915	48 151 915

Not 17 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	47 551 915	48 151 915
Summa	47 551 915	48 151 915

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	2,96 %	2023-01-28	4 246 890	-	600 000	3 646 890
SEB	0,45 %	2024-03-28	14 490 275	-	-	14 490 275
SEB *	3,04 %	2023-11-28	14 707 375	-	-	14 707 375
SEB *	3,04 %	2023-11-28	14 707 375	-	-	14 707 375
Summa			48 151 915	-	600 000	47 551 915

* 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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	125 112
Upplupna räntekostnader	47 537	3 775
Förutbetalda intäkter	479 267	447 499
Upplupna revisionsarvoden	18 400	17 200
Upplupna driftskostnader	287 341	284 325
Summa	959 497	877 911

Not 19 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Sanaz Abedian

Johan Paulsson

Jesper Carlsson

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

Malin Johannesson
Extern revisor

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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, förfälskning, 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

