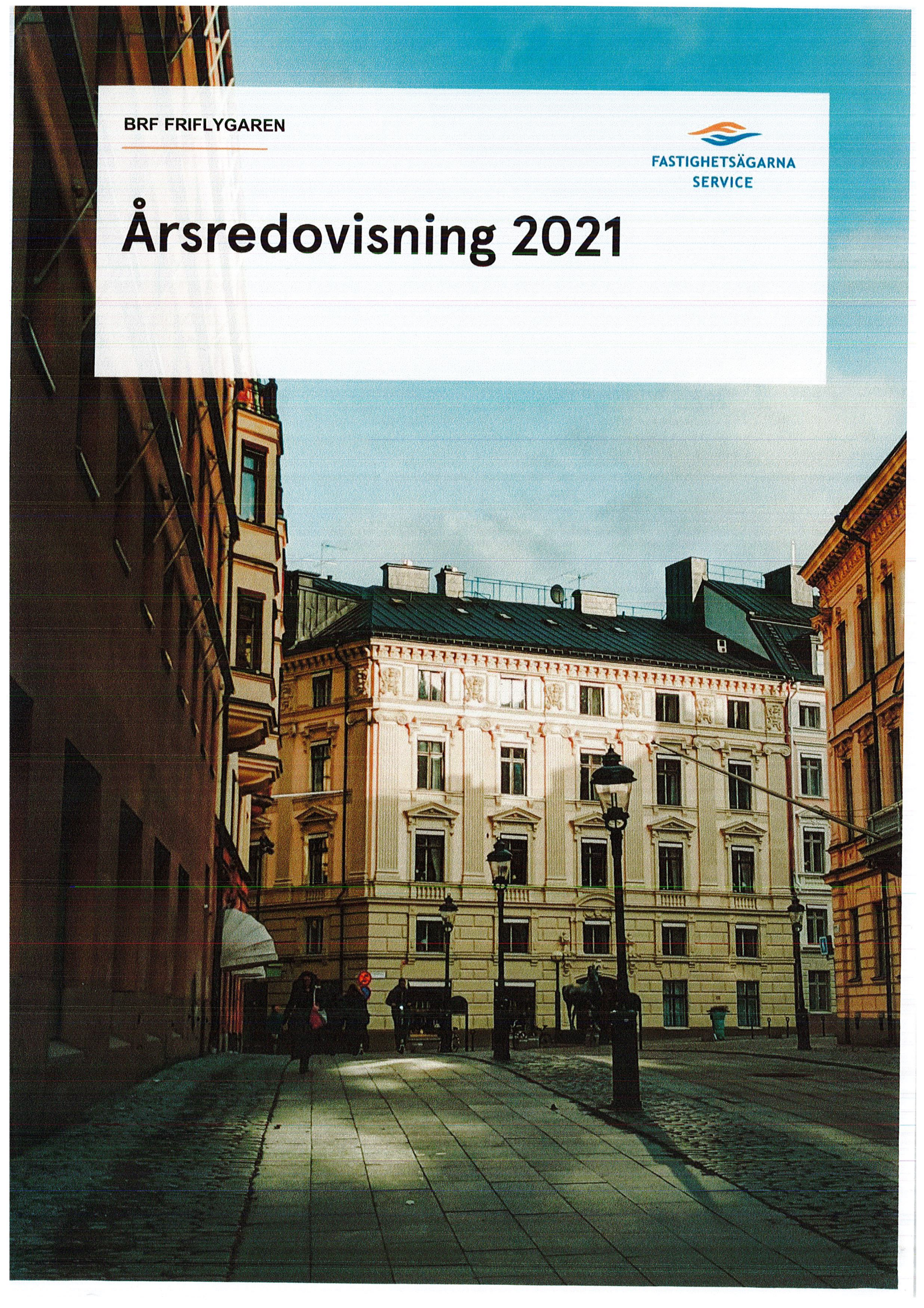


BRF FRIFLYGAREN

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021





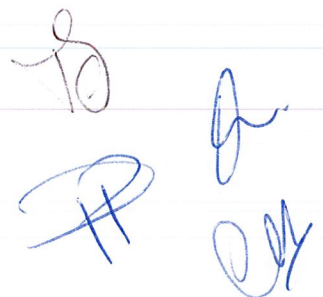
Årsredovisning för

# Brf Friflygaren

769628-9532

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

| Innehållsförteckning:      | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5  |
| Resultaträkning            | 6    |
| Balansräkning              | 7-8  |
| Noter                      | 9-12 |
| Noter till resultaträkning | 9-11 |
| Övriga noter               | 13   |
| Underskrifter              | 13   |

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature is a stylized 'H' or 'P' with a horizontal line. The second is a cursive signature. The third is a cursive signature with a long horizontal stroke.

Styrelsen för Brf Friflygaren (769628-9532) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta i upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av företagslokaler. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar två hus i fastigheten Barkarby 2:36 på adresserna Gripengatan 6-18 samt Karlslundsvägen 10-14 i Järfälla. Totalt förvaltas 125 lägenheter, 75 garageplatser och två lokaler.

Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Under 2021 hade BRF Friflygaren 23 överlåtelse.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-18. Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:36 i Järfälla kommun, omfattande adressen Gripengatan 6. Barkarby 2:36 byggdes år 2016. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 125   | Lägenheter, bostadsrätt | 8 031           |
| 2     | Lokaler, hyresrätt      | 209             |
| 76    | Antal garage            |                 |

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-19. På stämman deltog 16 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2021-05-24. 8 medlemmar deltog. Beslut om ändring av stadgar enligt de ändringar som gjordes i lagen om ekonomiska föreningar år 2016.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Ali Rahnama        | Ordförande |
| Kristin Burescia   | Kassör     |
| Pernilla Petersson | Ledamot    |
| Theresa James      | Ledamot    |

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Ali Rahnama, Kristin Burescia, Pernilla Petersson och Theresa James

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Victor Lindelöf R3 Revisionsbyrå.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                     |
|------|--------------------------------------------|
| 2021 | Reparation av hiss                         |
| 2021 | Återställning/Underhåll entrépartier i trä |
| 2020 | Stamspolning                               |
| 2020 | OVK                                        |

### Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd       |
|------|--------------|
| 2022 | Åtgärder OVK |

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 173 st. Under året har 26 tillkommit samt 28 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 171 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp                            | Leverantör                            |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetskötsel                     | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Trädgård och Snöröjning              | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Hissunderhåll och Service            | St. Eriks Hiss                        |
| Entrédörrar                          | Assa Abloy Service                    |
| Driftoptimering                      | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens viktigast uppgift är att säkra en stabil ekonomi med fördelaktiga avtal och tjänster där föreningen kan nyttja dessa på övergripande nivå för allas bästa, direkt för gemensamma miljöer, underhåll i nutid samt för framtida investeringar; Indirekt betyder det att styrelsen även jobbar för att medlemmar på sikt kan få tillgång till ett nätverk av experthjälp vid behov, kopplat till kvalitativa avtalspartners.



Under året har styrelsen sålunda sagt upp avtal gällande ekonomisk förvaltning och påbörjat överlämning/överföring till ny partner i SBC per 1 Jan 2022. En proaktiv approach gällande rådgivning som kan komma styrelsen till del avseende ekonomi samt en bättre digital synlighet/portal för alla medlemmar har exempelvis varit punkter som beaktats särskilt.

Styrelsen har likaså fått igenom att avtal för förvaltningstjänst (förvaltare) hos Fastighetsägarna avslutats i förtid per den 31 dec 2021 då värdet av tjänsten i uppföljning ansetts försumbart. Styrelsen avser inte köpa upp den tjänsten igen under överskådlig tid som det ser ut nu utan kommer att jobba direkt mot inköpta funktioner hos denna partner, såsom: Drift & Energi, SBA, Teknisk förvaltning och Mark/Trädgård med eskaleringsrutiner mot chefsled direkt.

Styrelsen lägger löpande om lån och har under 2021 lagt om ett lån (15,45MKR) på längre sikt om 10 år då räntan varit god (1.54%). Ansatsen gällande lån är att se till att de löper på olika tidslängd med fördelaktig ränta. Då räntenivåerna fortsatt är bra vill vi säkra en långsiktighet där det är möjligt. Styrelsen har under 2021 stärkt kassan på klientmedelskonto enligt rekommendation men avser att under 2022 göra en extraamortering om 1MKR om tillfälle tillåter.

Större projekt under året rör en 5-års garantibesiktning enligt avtal med byggentreprenad Einar Mattsson rörandes ca 20% av beståndet, där styrelsen fick igenom ett antal åtgärder med start i OVK med justering av luftflöden i alla lägenheter, sedan vidare åtgärder så snart under året det är möjligt.

Utöver detta har vi kontrakterat en partner som färdigställt restaurering av mögelangripna portar samt lagt upp ett avtal om underhåll framåt.

Hissen på Gripengatan 16 har genomgått ett omfattande renoveringsarbete med hjälp av vår partner St. Eriks hiss samt med originaldelar och viss hjälp av Schindler som tidigare producent av hissarna i föreningen.





## Flerårsöversikt

|                                  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 7 923 | 7 963 | 7 956 | 7 805 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -856  | -550  | -1364 | -844  |
| Soliditet (%)                    | 72    | 72    | 72    | 72    |

## Förändringar i eget kapital

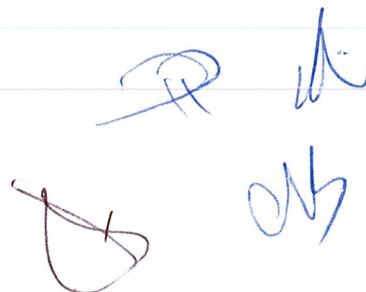
|                                              | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa       |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                   | 296 010 000          | 13 730 000                   | 3 000 000                      | -5 905 313             | -550 150          | 306 284 538 |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | 668 416                        | -668 416               |                   |             |
| Balanseras i ny<br>räkning                   |                      |                              |                                | -550 150               | 550 150           |             |
| Årets resultat                               |                      |                              |                                |                        | -855 799          | -855 799    |
| Belopp vid<br>årets utgång                   | 296 010 000          | 13 730 000                   | 3 668 416                      | -7 123 879             | -855 799          | 305 428 739 |



## Resultatdisposition

|                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| <b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b> |                    |
| Balanserat resultat                            | -7 123 878         |
| Årets resultat                                 | -855 799           |
| Totalt                                         | <b>-7 979 677</b>  |
|                                                |                    |
| Avsättning till yttre fond                     | 800 000            |
| Uttag ur yttre fond                            | -289 031           |
| Balanseras i ny räkning                        | -8 490 646         |
| Summa                                          | <b>-7 979 677</b>  |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 7 922 773                 | 7 962 966                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 38 465                    | 49 636                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>7 961 238</b>          | <b>8 012 602</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -3 931 848                | -3 643 740                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -45 325                   | -80 848                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -168 875                  | -186 485                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 983 460                | -2 983 460                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-7 129 508</b>         | <b>-6 894 533</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>831 730</b>            | <b>1 118 069</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 1 195                     | 915                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 688 724                | -1 669 134                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 687 529</b>         | <b>-1 668 219</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-855 799</b>           | <b>-550 150</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-855 799</b>           | <b>-550 150</b>           |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-855 799</b>           | <b>-550 150</b>           |

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 419 217 187       | 422 200 647       |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 419 217 187       | 422 200 647       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 419 217 187       | 422 200 647       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 72 179            | 50 918            |
| Övriga fordringar                              |            | 61 518            | 8 568             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 234 008           | 82 575            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 367 705           | 142 061           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 7          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 3 749 226         | 2 838 166         |
| Summa kassa och bank                           |            | 3 749 226         | 2 838 166         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 4 116 931         | 2 980 227         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 423 334 118       | 425 180 874       |

Handwritten signature and initials in blue ink.

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 309 740 000        | 309 740 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 668 416          | 3 000 000          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 313 408 416        | 312 740 000        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -7 123 878         | -5 905 313         |
| Årets resultat                               |     | -855 799           | -550 150           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -7 979 677         | -6 455 463         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>305 428 739</b> | <b>306 284 537</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 84 406 940         | 98 879 080         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 84 406 940         | 98 879 080         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Kortfristig del av långfr skuld              |     | 31 922 140         | 18 472 140         |
| Leverantörsskulder                           |     | 567 418            | 480 693            |
| Skatteskulder                                |     | 282 880            | 282 880            |
| Övriga skulder                               |     | 50 228             | 35 557             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 675 773            | 745 987            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 33 498 439         | 20 017 257         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>423 334 118</b> | <b>425 180 874</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad               | 1 %      | (1%)         |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

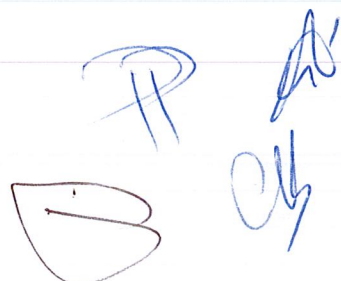
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning).



## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 5 220 300        | 5 220 300        |
| Hyror                                  | 2 653 359        | 2 695 732        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 42 537           | 34 066           |
| Övriga hyresintäkter                   | 6 577            | 12 868           |
|                                        | <b>7 922 773</b> | <b>7 962 966</b> |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

### Drift

|                                                          |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel ink SBA och drift och energi           | 291 756          | 182 772          |
| Städning                                                 | 110 171          | 110 998          |
| Hissbesiktning, radonbesiktning                          | 62 463           | 161 183          |
| Trädgårdsskötsel                                         | 129 233          | 139 709          |
| Snöröjning                                               | 40 667           | 51 477           |
| Reparationer och materialinköp                           | 234 140          | 326 628          |
| El                                                       | 658 838          | 682 481          |
| Uppvärmning                                              | 506 251          | 468 156          |
| Vatten                                                   | 373 012          | 291 556          |
| Sophämtning                                              | 243 332          | 247 192          |
| Fettavskiljare                                           | 4 000            | -                |
| Försäkringspremie                                        | 84 948           | 82 693           |
| Fastighetsskatt lokaler                                  | 141 440          | 141 440          |
| Övriga fastighetskostnader                               | 16 495           | 27 671           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                                     | 236 033          | 241 879          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                               | 163 041          | 157 211          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal                       | 13 964           | 18 573           |
| Panter och överlåtelser                                  | 51 765           | 63 231           |
| Förvaltningstjänst                                       | 145 977          | -                |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                         | -                | 16 000           |
| Övriga förvaltningskostnader                             | -                | 48 949           |
| Juridiska åtgärder                                       | 65 506           | 35 698           |
| Övriga köpta tjänster (bankavgifter, medlemsavgifter mm) | 69 785           | 16 659           |
|                                                          | <b>3 642 817</b> | <b>3 512 156</b> |

### Underhåll

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Lokaler             | 3 792   | -       |
| Gemensamma utrymmen | -       | 2 290   |
| Hissar              | 116 293 |         |
| Spolning av stammar | -       | 129 294 |
| Port                | 168 946 | -       |

### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

**3 931 848**      **3 643 740**

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                 |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 6 860         | 1 986         |
| Konsultprojekt  | 2 670         | 52 325        |
| Revisionarvode  | 35 795        | 26 537        |
| <b>Summa</b>    | <b>45 325</b> | <b>80 848</b> |

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                                        | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                         | 128 500        | 141 900        |
| Sociala kostnader                      | 40 375         | 44 585         |
|                                        | <b>168 875</b> | <b>186 485</b> |
| Föreningen har ingen anställd personal |                |                |

## Not 6 Byggnad

|                                         | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 298 346 000        | 298 346 000        |
| -Mark                                   | 134 794 000        | 134 794 000        |
|                                         | <b>433 140 000</b> | <b>433 140 000</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -10 939 353        | -7 955 893         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 983 460         | -2 983 460         |
|                                         | <b>-13 922 813</b> | <b>-10 939 353</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>419 217 187</b> | <b>422 200 647</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 147 200 000        | 147 200 000        |
| Mark                                    | 34 944 000         | 34 944 000         |
|                                         | <b>182 144 000</b> | <b>182 144 000</b> |
| Bostäder                                | 168 000 000        | 168 000 000        |
| Lokaler                                 | 14 144 000         | 14 144 000         |
|                                         | <b>182 144 000</b> | <b>182 144 000</b> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Not 7 Kassa och bank

|                                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Konto SBC                                   | 1 983 116        | -                |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB | 1 766 110        | 2 838 166        |
| <b>Summa</b>                                | <b>3 749 226</b> | <b>2 838 166</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                            | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2021-12-31 | Skuldbelopp<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek                          | 2024-06-30                     | 0,78%          | 6 333 580                 | 7 355 720                 |
| Stadshypotek                          | 2024-06-30                     | 0,78%          | 15 450 000                | 15 450 000                |
| Stadshypotek                          | 2031-03-30                     | 1,54%          | 15 450 000                | 15 450 000                |
| Stadshypotek                          | 2022-03-30                     | 1,44%          | 15 450 000                | 15 450 000                |
| Stadshypotek                          | 2022-03-30                     | 1,00%          | 15 450 000                | 15 450 000                |
| Stadshypotek                          | 2023-03-30                     | 1,00%          | 15 295 500                | 15 295 500                |
| Stadshypotek                          | 2025-03-30                     | 2,19%          | 15 450 000                | 15 450 000                |
| Stadshypotek                          | 2027-03-30                     | 2,59%          | 15 450 000                | 15 450 000                |
| Stadshypotek                          | Rörlig ränta                   | 0,97%          | 2 000 000                 | 2 000 000                 |
|                                       |                                |                | 116 329 080               | 117 351 220               |
| Kortfristig del av långfristig skuld: |                                |                | -1 022 140                | -1 022 140                |
|                                       |                                | 1,44%          | -15 450 000               | -15 450 000               |
|                                       |                                | 1,00%          | -15 450 000               | -2 000 000                |
|                                       |                                |                | <b>84 406 940</b>         | <b>98 879 080</b>         |

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.



## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

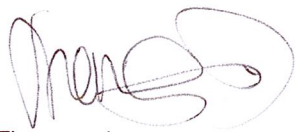
|                                                                                                  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 123 600 000        | 123 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>123 600 000</b> | <b>123 600 000</b> |

### Not 10 Eventualförpliktelser

|                                    |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |      |      |

## Underskrifter

Stockholm 2022- 03-06



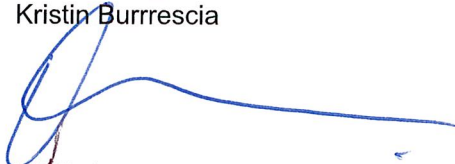
Theresa James



Kristin Burrrescia



Pernilla Petersson

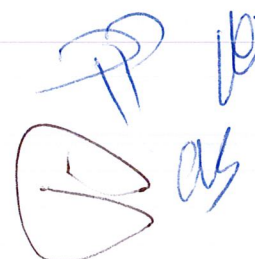


Ali Rahnama

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022- 03-06

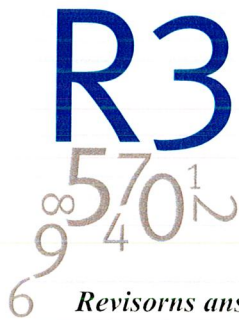


Victor Lindelöf  
Extern Revisor









### **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.

# R3

570<sup>1</sup>  
9<sup>4</sup>  
6

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 och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Friflygaren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.



# R3

5701  
95401  
6

## 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 den 6/3 - 2022



Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor





# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'P' and 'CS'.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'P' and 'ak'.