

ÅRSREDOVISNING 2020 för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA FRIHETEN
organisationsnummer 769617–6200

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Friheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens trettonde verksamhetsår. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 oktober 2007. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juli 2018 och gällande ekonomiska plan registrerades den 3 mars 2009. Föreningen äger och förvaltar tomträten Friheten 2, Stockholms kommun.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade år 2008 fastigheten Friheten 2, Stockholms kommun. Fastighetens värdeår och nybyggnadsår är 2009. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med 5 våningsplan vardera och totalt 46 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 971 kvm.

	2020	2019
Taxeringsvärde:	66 000 000	66 000 000
Varav byggnader:	44 000 000	44 000 000
Varav mark:	22 000 000	22 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Ett föreningsrum finns på Ljusnevägen 4.

I årsavgiften ingår ett grundutbud för internet och tv. Medlemmarna har möjlighet att på egen bekostnad via Ownit Broadband AB teckna utökad utbud för tv och bredband.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok 2 st
- 2 rok 20 st
- 3 rok 21 st
- 4 rok 3 st

FÖRENINGSAKTIVITETER

Styrelse

Fram till ordinarie föreningsstämma 2020-03-12 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie:		Suppleanter:
Rolf Uhlén	Ordförande	Lars Johansson
Handan Candeger		Rasmus Berggren
Mats Forsberg		Tomas Andersson
Kristiina Jansson		
Mårten Moberg		

Från ordinarie föreningsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie:		Suppleanter:
Kristiina Jansson	Ordförande	Lars Johansson
Handan Candeger		Rasmus Berggren
Mats Forsberg		
Mårten Moberg		
Johan Ehn		

Från 5 augusti 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Handan Candeger Ordförande
Mats Forsberg
Mårten Moberg
Johan Ehn

Suppleanter:

Lars Johansson
Rasmus Berggren

Firmatecknare:

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Revisorer:

Ordinarie: Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB Auktoriserad revisor
Suppleant: utsedd av Hellström & Hjelm Revision AB.

Valberedning:

Kjell Nilsson Sammankallande
Birgitta Uhlén (till och med ordinarie föreningsstämma)
Kristna Svedelius (från och med ordinarie föreningsstämma)
Helena Wengström (från och med ordinarie föreningsstämma)

Antal medlemmar per den 31 december 2020 var 61 (61).

6 (8) överlåtelser har skett under 2019.

12 (10) protokollförda styrelsemöten utöver konstituerande styrelsemöte har hållits under verksamhetsåret. Styrelsemötena från och med 2020-03-25 har genomförts digitalt.

Information från styrelsemöten har lämnats till medlemmarna på anslagstavla i respektive hus.

Mark- och Utemiljögruppen har under året varit verksam med Britt-Marie Skog som sammankallande.

En föreningsdag har genomförts under hösten. Föreningsdagen leddes av Mark- och Utemiljögruppen genom Britt-Marie Skog.

FÖRVALTNING

Styrelsen har regelbundet sett över avtalen för eventuell uppsägning/förändring.

Certivo AB, med Emil Hedberg som ansvarig, sköter sedan 2016 föreningens ekonomiska förvaltning.

Driftia Förvaltning AB genomför sedan 2015 den tekniska förvaltningen.

Föreningens fastighetsförsäkring har tecknats hos Brandkontoret med startdatum 2020-01-01. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg för föreningens boende.

Från 2019 har föreningen avtal för tvättstugservice med Driftia Tvättstugservice AB.

Föreningen är registrerad för momspliktig verksamhet för att kunna hyra ut lediga p-platser för externa hyresgäster.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Under året har en del ledamöter utnyttjat Bostadsrätternas medlemsförmåner i form av utbildning och styrelserådgivning.

Företaget Sustend har anlåtats för att upprätta en underhållsplan för fastigheterna, i samband med detta arbete genomförde Sustend även en besiktning av fastigheten.

BYGGNAD

Sustend och styrelse har utfört besiktning av fastigheterna.

Klämskydd i portar har åtgärdats efter upprepade defekter.

Tätning av fasadfog på hus Ljusnevägen 2 invid lgh 223 har genomförts.

Skötsel av föreningens markytor har under året utförts av Mark- och Utemiljögruppen.

I Ljusnevägen 6 har en stigarsäkring återigen löst ut, åtgärd är beställd av Driftia.

EKONOMI

För löpande villkor och krediter hos SWEDBANK Hypotek har styrelsen förhandlat nya villkor. Under 2020 förföll tre lån (2680 tkr, 3100 tkr resp. 2700 tkr) vilka tecknades om efter en amortering på 700 tkr.

Från 2014 års bokslut har föreningen gått över till linjär avskrivning av fastigheten, med 0,8% av fastighetens anskaffningsvärde per år.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 295	2 349	2 305	2 290	2 280
Resultat efter finansiella poster	-49	-52	-28	-183	-295
Soliditet (%)	88	88	87	86	86
Årsavgift kr per kvm	651,00	651,00	651,00	651,00	651,00
Lån kr/kvm boyta	3 406,00	3 669,00	4 968,00	4 116,00	4 314,00
Snittränta lån (%)	0,87	0,95	1,35	1,09	1,68

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 010 000	2 640 684	-3 102 312	-52 030	83 496 342
Disposition av föregående års resultat:			-52 030	52 030	0
Avsättning fond för yttre UH		795 000	-795 000		0
Årets resultat				-49 168	-49 168
Belopp vid årets utgång	84 010 000	3 435 684	-3 949 342	-49 168	83 447 174

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 949 343
årets förlust	-49 168
	-3 998 511

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	810 900
i ny räkning överföres	-4 809 411
	-3 998 511

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 294 987	2 348 968
Övriga rörelseintäkter		434	8 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 295 421	2 357 250
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 215 540	-1 307 061
Föreningskostnader	4	-135 088	-102 378
Personalkostnader	5	-102 041	-85 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-792 800	-792 800
Summa rörelsekostnader		-2 245 469	-2 287 515
Rörelseresultat		49 952	69 735
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 120	-121 765
Summa finansiella poster		-99 120	-121 765
Resultat efter finansiella poster		-49 168	-52 030
Resultat före skatt		-49 168	-52 030
Årets resultat		-49 168	-52 030

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

93 454 916

94 247 716

Summa materiella anläggningstillgångar

93 454 916

94 247 716

Summa anläggningstillgångar

93 454 916

94 247 716

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

430 533

427 608

Övriga fordringar

8 265

-685

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

120 508

123 416

Summa kortfristiga fordringar

559 306

550 339

Kassa och bank

Kassa och bank

535 303

443 621

Summa kassa och bank

535 303

443 621

Summa omsättningstillgångar

1 094 609

993 960

SUMMA TILLGÅNGAR

94 549 525

95 241 676

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 010 000	84 010 000
Fond för yttre underhåll		3 435 684	2 640 684
Summa bundet eget kapital		87 445 684	86 650 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 949 343	-3 102 312
Årets resultat		-49 168	-52 030
Summa fritt eget kapital		-3 998 511	-3 154 342
Summa eget kapital		83 447 173	83 496 342
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 120 000	10 860 000
Summa långfristiga skulder		10 120 000	10 860 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Förskott från kunder		4 522	7 695
Leverantörsskulder		152 310	108 330
Skatteskulder		35 264	1 178
Övriga skulder		58 559	42 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	691 697	685 833
Summa kortfristiga skulder		982 352	885 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 549 525	95 241 676

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

Not 1 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 490 000	15 490 000
	15 490 000	15 490 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 933 328	1 933 328
Hyra parkeringar och förråd	120 941	122 632
Tillägg el	110 159	155 155
Tillägg TV/bredband	119 324	123 346
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 236	9 957
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 550
	2 294 988	2 348 968

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Tomträttsavgäld	182 600	182 600
El	327 874	328 462
Uppvärmning	172 870	189 512
Vatten och avlopp	68 815	48 850
Myndighetsbesiktningar	0	7 013
TV/Bredband	116 128	113 584
Städning	71 620	68 560
Sophämtning	40 192	49 058
Snöröjning	11 331	37 126
Trädgårdsskötsel	1 868	4 429
Reparation och underhåll av fastighet	71 276	134 490
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	65 734	31 648
Fastighetsförsäkringspremier	44 503	48 352
Fastighetsskötsel och förvaltning	24 369	39 104
Förbrukningsinventarier	6 216	18 615
Förbrukningsmaterial	8 364	4 153
Övriga driftskostnader	1 780	1 505
	1 215 540	1 307 061

Not 4 Föreningskostnader

	2020	2019
Kontorsmateriel	1 230	2 257
Ersättningar till revisor	18 500	18 875
Redovisningstjänster	55 732	52 751
Föreningsavgifter	5 590	5 490
Bankkostnader	5 518	4 940
Övriga förvaltningskostnader	48 519	18 065
	135 089	102 378

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden och andra ersättningar	83 872	70 194
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 169	15 082
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	102 041	85 276

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 100 000	99 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 100 000	99 100 000
Ingående avskrivningar	-4 852 284	-4 059 484
Årets avskrivningar	-792 800	-792 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 645 084	-4 852 284
Utgående redovisat värde	93 454 916	94 247 716

Not 7 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

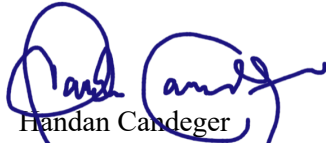
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,83%	2022-09-23	2 400 000	2 400 000
Swedbank Hypotek AB	0,91%	2024-06-19	2 660 000	2 700 000
Swedbank Hypotek AB	0,80%	2023-05-25	2 400 000	3 100 000
Swedbank Hypotek AB	0,92%	2021-05-25	2 700 000	2 700 000
			10 160 000	10 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			40 000	40 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 556	21 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 419	102 873
Förutbetalda intäkter	578 722	561 450
	691 697	685 833

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bagarmossen 2021-05-25



Handan Candeger
Ordförande



Mats Forsberg



Märten Moberg



Jarl Mortiz

Min revisionsberättelse har lämnats

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Friheten

Org.nr 769617-6200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Norra Friheten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norra Friheten för räkenskapsåret 2020 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 Brf Norra Friheten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor