allabrf.se

JURISTFIRMAN WIIK

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Fridhem
Organisationsnummer 784400-0245

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Fridhem för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

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

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

Mora 16 april 2019

Juristfirman Wiik

Pär Stärner
revisor

allabrf.se

pwc

Brf Fridhem
784400-0245

Rapport över genomförda granskningsåtgärder räkenskapsåret 2018

Till RB Fastighetsägare AB och Brf Fridhem

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen i Brf Fridhem per 2018-12-31. Vårt uppdrag har utförts enligt SNT 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information*. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er och Brf Fridhem att bedöma balans- och resultaträkningens riktighet och sammanfattas enligt följande:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld RB Fastighetsägare AB.
4. Analys av större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har gjort följande iakttagelser:

a) När det gäller punkt 1 fann vi att korrekta ingående balanser redovisats.

b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudboken på rätt sätt överförts till årsredovisningen.

c) När det gäller punkt 3 fann vi att fordran/skuld RB Fastighetsägare AB var rätt bokförd.

d) När det gäller punkt 4 har vi inte funnit några väsentliga oförklarade förändringar i balansräkningen.

e) När det gäller punkt 5 har vi inte noterat några väsentliga felperiodiseringar.

f) När det gäller punkt 6 fann vi att bokfört värde inte överstiger marknadsvärde.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE bestyrker vi inget om årsredovisningen.

Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter. Rapporten gäller endast de poster som angivits ovan och omfattar inte någon av Brf Fridhem finansiella rapporter i sin helhet.

Uppsala 2019-04-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Brf Fridhem
Org.nr 784400-0245

Styrelsen för Brf Fridhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar är antagna på föreningsstämma 2018-05-08 samt vid extra föreningsstämma 2018-09-12. Registrerats hos Bolagsverket 2019-01-07.

Föreningens fastighet, Stranden 13:6, bebyggdes 1966, och är belägen i Mora kommun.
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 44 lägenheter och 5 lokaler. Samtliga lägenheter är bostadsrätter, lokalerna är hyresrätter. Dessutom finns 45 p-platser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:
8 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
29 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 3067,6 kvm. Total lokalyta: 884,6 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt och beskattas med 22 %.

Fr o m 2019-01-01 har byte skett till Dalarnas Försäkringsbolag.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-08 bestått av:

Ordinarie	Timo Melakari	Ordförande
	Tommy Nyström	
	Åsa Söderqvist	
	Margaretha Kjellin	
Suppleanter	Anette Eriksson	

Fram till stämman var Åke Einarsson ordinarie ledmot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Pär Stärner
Suppleant	Vakant
Valberedning	Vakant

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2018-10-22 bestått av:

Ordinarie	Margaretha Kjellin	Ordförande
	Tommy Nyström	
	Titti Detlofsson	
	Maria Mårtensson	
	Louise Persson	
Suppleanter	Anette Eriksson	

Styrelsen har under året haft 10 (7) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Åsa Söderqvist fram till 2018-10-31. Maria Mårtensson och Titti Detlofsson valdes att efterträda Åsa. De delar på vicevärdsjobbet.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kent Bladfält och Josefin Håll. Gårdsservice i Mora AB tog över fr o m 2018-11-22.

Avloppsrenovering skedde 2007.
Fasadrenovering 2008-2009, etapp 1.
Ventilationsförbättringar i lokalerna 2011.
Fasadrenovering 2012, etapp 2 Fridhemsplan.
Mora Stadsnät 2015.
Byte av lägenhetsdörrar 2016.
Tilläggsisolering av vindsutrymmen 2016.
Byte av fönster 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 192 750 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 72 515 kronor, avseende byte tvättmaskin mm. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. Dessutom finns 2 st andrahandsupplåtelser noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Föreningen hade vid årets slut 52 (50) medlemmar.

Årsavgifterna har legat oförändrade under 2018.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning (tkr)	2 171	2 190	2 160	2 096	1 929
Resultat efter finansiella poster (tkr)	26	190	107	262	-420
Soliditet (%)	9,5	9,1	9,9	9,2	5,5
Kassalikviditet (%)	279,3	239,5	135,6	144,2	149,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100	71
Saldo yttre reparationsfond	107	7	53	11	225
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	535	535	535	519	495
Lån kronor per kvm yta	2 210	2 262	1 631	1 529	1 595

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Insatser	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Total**
Belopp vid årets ingång	374 175	6 904	375 359	190 482	946 920
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			190 482	-190 482	
Årets resultat				25 730	25 730
Belopp vid årets utgång	**374 175**	**106 904**	**465 841**	**25 730**	**972 650**

allabrf.se

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	465 841
årets vinst	25 730
	491 571

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-72 515
i ny räkning överföres	464 086
	491 571

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 171 406	2 190 036
Övriga rörelseintäkter		37 633	240
Summa rörelseintäkter		**2 209 039**	**2 190 276**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 399 667	-1 153 660
Övriga externa kostnader	5	-93 537	-93 548
Personalkostnader	6	-136 049	-125 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 521	-407 644
Summa rörelsekostnader		**-1 997 774**	**-1 780 317**
Rörelseresultat		**211 265**	**409 959**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 537	-219 508
Summa finansiella poster		**-185 535**	**-219 478**
Resultat efter finansiella poster		**25 730**	**190 482**
Årets resultat		**25 730**	**190 482**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 984 011	8 319 894
Inventarier, verktyg och installationer	8	195 823	228 461
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 179 834**	**8 548 355**
Summa anläggningstillgångar		**8 179 834**	**8 548 355**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		2 882	1 000
Övriga fordringar	9	1 998 163	1 815 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 352	88 665
Summa kortfristiga fordringar		**2 047 397**	**1 904 865**
Kassa och bank			
Summa kassa och bank		**0**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**2 047 397**	**1 904 865**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 227 231**	**10 453 220**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		374 175	374 175
Yttre reparationsfond		106 904	6 904
Summa bundet eget kapital		**481 079**	**381 079**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		465 841	375 360
Årets resultat		25 730	190 482
Summa fritt eget kapital		**491 572**	**565 841**
Summa eget kapital		**972 650**	**946 920**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 521 470	8 711 018
Summa långfristiga skulder		**8 521 470**	**8 711 018**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	213 248	227 648
Leverantörsskulder		174 536	192 825
Skatteskulder		5 141	5 987
Övriga skulder	13	76 224	86 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	263 962	282 273
Summa kortfristiga skulder		**733 111**	**795 282**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 227 231**	**10 453 220**

allabrf.se

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		211 265	409 959
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		368 521	407 644
Erhållen ränta		2	30
Erlagd ränta		-185 888	-211 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**393 900**	**606 630**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		40 613	-3 189
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-47 420	88 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**387 093**	**692 135**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 587 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-2 587 979**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	3 000 000
Amortering av fastighetslån		-203 948	-506 598
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-203 948**	**2 493 402**
Årets kassaflöde		**183 145**	**597 558**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 814 165	1 216 607
Likvida medel vid årets slut	15	**1 997 310**	**1 814 165**

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1%
Byggnad - Stammar/VA	2%
Byggnad - Fönster	2,5%
Byggnad - Fasad & balkonger	3,33%
Byggnad - Inre ytskikt	4%
Byggnad - Ventilation	5%
Markanläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	5-10%

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

allabrf.se

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter lokaler	460 423	466 020
Hyresintäkter garage och p-platser	66 712	66 240
Årsavgifter bostäder	1 640 820	1 640 820
Hyresbortfall ./.	-6 440	0
Debiterade avgifter	9 891	16 956
Övriga ersättningar och intäkter	0	240
Försäkringsersättning	37 633	0
	2 209 039	**2 190 276**

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	192 750	111 816
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	72 515	0
	265 265	**111 816**

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	7 873	0
Besiktning / Serviceavtal	16 033	16 575
Yttre skötsel / Snöröjning	41 280	11 413
Fastighetsel	73 958	64 640
Uppvärmning	579 592	582 569
Vatten	96 486	100 462
Sophämtning	82 389	75 991
Fastighetsförsäkring	67 747	65 774
Självrisk/reparation försäkringsskador	42 755	0
Kabel-TV / Internet	63 094	61 224
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	63 195	63 196
	1 134 402	**1 041 844**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	7 660	5 626
Revisionsarvode	3 750	3 750
Förvaltningsarvode	57 529	56 508
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 598	27 663
	93 537	**93 547**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	20 999	16 000
Löner till fastighetsskötare	57 882	47 153
Löner/arvode vicevärd	25 000	30 000
Sociala avgifter	30 080	29 269
Särskild löneskatt	604	506
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 485	2 537
	136 050	**125 465**

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 862 016	10 274 037
Nyanskaffningar	0	2 587 979
Ingående anskaffningsvärde mark	513 000	513 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 375 016**	**13 375 016**
Ingående avskrivningar	-5 055 122	-4 680 116
Årets avskrivningar	-335 883	-375 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 391 005**	**-5 055 122**
Utgående redovisat värde	**7 984 011**	**8 319 894**
Taxeringsvärden byggnader	11 482 000	11 482 000
Taxeringsvärden mark	3 449 000	3 449 000
	14 931 000	**14 931 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 375	326 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**326 375**	**326 375**
Ingående avskrivningar	-97 914	-65 276
Årets avskrivningar	-32 638	-32 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-130 552**	**-97 914**
Utgående redovisat värde	**195 823**	**228 461**

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	853	1 035
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 997 310	1 814 165
	1 998 163	**1 815 200**

allabrf.se

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 949	67 747
Förutbetalt Stadsnät/fiber	21 403	20 918
	46 352	**88 665**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	2,65	2019-12-30	740 868	771 316
Stadshypotek AB, löst			0	972 000
Stadshypotek AB, löst			0	790 000
Stadshypotek AB	1,96	löpande	3 353 500	3 424 100
Stadshypotek AB	1,82	löpande	2 906 250	2 981 250
Stadshypotek AB	1,60	löpande	1 734 100	0
			8 734 718	**8 938 666**
Kortfristig del av långfristig skuld			-213 248	-227 648

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 668 478 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 010 000	9 010 000
	9 010 000	**9 010 000**

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	0	5 040
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	5 285
Övriga skulder	76 224	76 224
	76 224	**86 549**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	12 666	6 000
Beräknad upplupen särskild löneskatt på pensionskostnader	604	506
Upplupna sociala avgifter	3 446	1 885
Upplupna räntekostnader	25 082	25 433
Förskottsbetalda hyror och avgifter	149 027	167 754
Upplupna uppvärmningskostnader	73 137	71 804
Upplupna reparationer och underhåll	0	8 891
	263 962	**282 273**

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	1 997 310	1 814 165
	1 997 310	**1 814 165**

Mora den 9/4 2019

Margaretha Kjellin
Ordförande

Louise Persson

Tommy Nyström

Maria Mårtensson

Titti Detlofsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-04-16

Pär Stärner
Revisor