

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan

Org.nr. 769614-6104

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - noter | 8 |
| - underskrifter | 11 |

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan

Org.nr. 769614-6104

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastighet Göteborg Sandarna 2:4 förvärvades 2007. Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 st flerbostadshus i 4 våningar, samt källare och vind.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-09 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-06-14 och ekonomiska plan 2007-04-25 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen upplåter 15 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lokal samt 1 st lägenhet med hyresrätt. Samtliga lägenheter är på 2 rok. I lokalen bedrivs administrativ verksamhet.

Fastigheten är ansluten till ComHem. För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Föreningens säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls 2018-11-19.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 16.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 15.

Under året har 1 st lägenhet överlåtits.

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan

Org.nr. 769614-6104

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|------------|
| Nettoomsättning | 779 680 | 772 794 | 771 992 | 753 104 |
| Resultat efter finansiella poster | 57 716 | 228 770 | 206 001 | -1 242 393 |
| Soliditet (%) | 49 | 48 | 47 | 47 |
| Årsavgift bostadsrättsyta | 947 | 947 | 947 | 942 |
| EL totalyta | 27 | 22 | 24 | 26 |
| VA totalyta | 54 | 52 | 60 | 61 |
| Värme totalyta | 163 | 137 | 146 | 131 |
| Lån totalyta | 9 792 | 9 898 | 9 980 | 9 980 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Fritt eget kapital |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 334 921 | 1 240 518 | 69 591 | -1 079 026 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 39 579 | -39 579 |
| Årets resultat | | | | 57 716 |
| Belopp vid årets utgång | 7 334 921 | 1 240 518 | 109 170 | -1 060 889 |

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan

Org.nr. 769614-6104

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -1 118 605 |
| Årets resultat | <u>57 716</u> |
| | -1 060 889 |

Förslag till disposition:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 39 579 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-1 100 468</u> |
| | -1 060 889 |

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan

Org.nr. 769614-6104

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 779 680 | 772 794 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>779 680</u> | <u>772 794</u> |
| Rörelsekostnader | 3 | | |
| Driftskostnader | 4 | -301 610 | -270 398 |
| Underhållskostnader | | -153 642 | -22 735 |
| Övriga externa kostnader | | -55 481 | -53 529 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -118 730 | -118 730 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-629 463</u> | <u>-465 392</u> |
| Rörelseresultat | | 150 217 | 307 402 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 4 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -92 501 | -78 636 |
| Summa finansiella poster | | <u>-92 501</u> | <u>-78 632</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 57 716 | 228 770 |
| Resultat före skatt | | 57 716 | 228 770 |
| Årets resultat | | <u>57 716</u> | <u>228 770</u> |

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan

Org.nr. 769614-6104

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 5 | 14 248 813 | 14 360 922 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 0 | 6 621 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 248 813 | 14 367 543 |

Summa anläggningstillgångar

14 248 813 14 367 543

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Övriga fordringar | 7 | 1 410 093 | 1 309 300 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 7 089 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 417 182 | 1 309 300 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Kassa och bank | | 198 | 198 |
| Summa kassa och bank | | 198 | 198 |

Summa omsättningstillgångar

1 417 380 1 309 498

SUMMA TILLGÅNGAR

15 666 193 15 677 041

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan

Org.nr. 769614-6104

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 7 334 921 | 7 334 921 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 240 518 | 1 240 518 |
| Fond för yttre underhåll | | 109 170 | 69 591 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>8 684 609</u> | <u>8 645 030</u> |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -1 118 605 | -1 307 796 |
| Årets resultat | | 57 716 | 228 770 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-1 060 889</u> | <u>-1 079 026</u> |

| | | | |
|---------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa eget kapital | | 7 623 720 | 7 566 004 |
|---------------------------|--|-----------|-----------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8,9 | 7 787 903 | 7 873 027 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>7 787 903</u> | <u>7 873 027</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|-----|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8,9 | 85 124 | 85 124 |
| Leverantörsskulder | | 33 285 | 23 164 |
| Skatteskulder | | 46 539 | 45 188 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 89 622 | 84 534 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>254 570</u> | <u>238 010</u> |

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 666 193 | 15 677 041 |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

| | <u>Antal år</u> |
|----------------------|-----------------|
| Byggnader | 100 |
| Förbättringsåtgärder | 100 |
| Inventarier | 10 |

Byggnaden, förbättringsåtgärder och inventarierna skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

| Not 2 Nettoomsättning | 2018 | 2017 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Årsavgifter bostäder | 675 312 | 675 312 |
| Hysesintäkter bostäder | 69 456 | 64 722 |
| Hysesintäkter lokaler | 30 876 | 30 876 |
| Övriga intäkter | 4 036 | 1 884 |
| | <hr/> 779 680 | <hr/> 772 794 |

Not 3 Personal

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

| Not 4 Driftskostnader | 2018 | 2017 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| El | 21 776 | 17 895 |
| VA | 43 638 | 42 241 |
| Sophämtning | 34 474 | 32 818 |
| Fjärrvärme | 131 325 | 109 882 |
| Fastighetsförsäkring | 27 897 | 27 350 |
| Bredband, TV, Telefoni | 17 503 | 17 242 |
| Fastighetsskatt | 23 322 | 22 970 |
| Övriga kostnader | 1 675 | 0 |
| | <hr/> 301 610 | <hr/> 270 398 |

NOTER

| Not 5 Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 941 832 | 14 941 832 |
| Utgående anskaffningsvärden | 14 941 832 | 14 941 832 |
| Ingående avskrivningar | -580 910 | -468 801 |
| Årets avskrivningar | -112 109 | -112 109 |
| Utgående avskrivningar | -693 019 | -580 910 |
| Redovisat värde | 14 248 813 | 14 360 922 |
| <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| Mark | 6 093 000 | 6 093 000 |
| Byggnader | 7 100 000 | 7 100 000 |
| | 13 193 000 | 13 193 000 |

Av bokfört värde utgör mark med 3 730 980 kr (3 730 980 kr).

| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 66 210 | 66 210 |
| Utgående anskaffningsvärden | 66 210 | 66 210 |
| Ingående avskrivningar | -59 589 | -52 968 |
| Årets avskrivningar | -6 621 | -6 621 |
| Utgående avskrivningar | -66 210 | -59 589 |
| Redovisat värde | 0 | 6 621 |

| Not 7 Övriga fordringar | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Klientmedel | 1 410 014 | 1 309 226 |
| Övriga fordringar | 79 | 74 |
| | 1 410 093 | 1 309 300 |

NOTER**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare | Ränta | Justeras | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|------------|-------|------------|------------------|-------------------------|
| Nordea | 0,85 | 2019-02-13 | 1 855 152 | 59 424 |
| Nordea | 1,24 | 2020-09-16 | 2 537 875 | 25 700 |
| Nordea | 1,30 | 2021-03-17 | 3 480 000 | 0 |
| | | | <u>7 873 027</u> | <u>85 124</u> |

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

7 787 903

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå
till

7 447 407

Not 9 Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

8 024 000

8 024 000

**Not 10 Väsentliga händelser efter
räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 804 kvm varav 713 kvm bostadsrättsyta.

Göteborg 2019- 08-05

Tomas Samuelsson

Tomas Samuelsson
Styrelseledamot

Sven Andersson

Sven Andersson
Styrelseledamot

Isabelle Nilsson
Styrelseledamot

Isabelle Nilsson

Claes Vennersten
Styrelseledamot

Claes Vennersten

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/8 2019

Maria Claesson

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fridhemsgatan 29
Org.nr. 769614-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fridhemsgatan 29 för år 2018.

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 2018 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.

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 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 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, 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 Fridhemsgatan 29 för år 2018 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.

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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats inom lagstadgad tid.

Göteborg den 9 augusti 2019


Maria Claesson

Auktoriserad revisor