

# Bostadsrättsföreningen Fredriksberg

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Fredriksberg Malmö**  
769610-4129  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredriksberg Malmö, 769610-4129, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ismo Pakisjärvi	Ordförande	2020
Lesley Wendrup Wendelrup	Ledamot	2020
Marie Widerberg	Ledamot	2020
Marie Colding Ngounou	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Carl Salomonsson	Suppleant	2020
Maria Sydow	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Peter Cederblad	KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

MCW  
MW  
SK

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö David 19 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 59 lägenheter, 4 lokaler och 16 garageplatser. Byggnaderna är uppförda 1907, 1926 samt 1930 och är belägna på Fredriksbergsgatan 3A samt Malmgatan 16A i Malmö.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 4 lokaler samt 16 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	8	16	22	4

Total tomtarea:	2482 kvm
Total bostadsarea:	5198 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5022 kvm
- varav hyresrättsarea:	176 kvm
Total lokalarea:	396 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
MET Bemanning	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.On	Elavtal avseende volym
E.On	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Rentokil	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hiss i Skåne AB	Serviceavtal hissar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll



Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 97 290 kr och planerat underhåll för 2 331 429 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-10 av Råkoll AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 708 033 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kr per kvm.

#### Tidigare utfört underhåll

Installation av säkerhetsdörrar	År 2018-2019
Renovering av trapphus	2018-2019
Underhåll av armaturer	2018-2019
Tak- och skorstensrenovering	2017-2018

mcn   
MN 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde sex överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 85 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter



Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna sänktes med 1 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	3 735	3 699	3 895	3 833
Resultat efter finansiella poster	-1 126	-636	-1 019	1 212
Förändring av underhållsfond	-	-426	-963	355
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-642	175	339	1 257
Soliditet %	44	42	37	38
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	622	632	626	626
Driftskostnad, kr / kvm	277	287	283	241
Ränta, kr / kvm	64	58	89	94
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	131	131	150	66
Lån, kr / kvm	4 859	5 469	5 717	5 937
Snittränta (%)	1,31	1,06	1,57	1,58

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

MCN  Sr  


## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 466 841	-	-18 806 972	-635 529
Disposition enligt föreningsstämma			-635 529	635 529
Avsättning till underhållsfond		708 033	-708 033	
Ianspråktagande av underhållsfond		-708 033	708 033	
Årets resultat				-1 125 506
Vid årets slut	41 466 841	-	-19 442 501	-1 125 506

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-19 442 501
Årets resultat före fondförändring	-1 125 506
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-708 033
Årets ianspråktagande av underhållsfond	708 033
Summa över/underskott	-20 568 007

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-20 568 007**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

MCN  
MN

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 604 341	3 590 147
Övriga rörelseintäkter	3	130 360	109 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 734 701</u>	<u>3 699 488</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 928 441	-3 403 542
Övriga externa kostnader	7	-202 716	-150 387
Personalkostnader	8	-	-82 137
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-384 581	-384 579
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 515 738</u>	<u>-4 020 645</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-781 037</u>	<u>-321 157</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 777	-314 976
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-344 469</u>	<u>-314 372</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 125 506</u>	<u>-635 529</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 125 506</u>	<u>-635 529</u>

MEN  
MN



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	47 544 359	47 928 940
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 544 359	47 928 940
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 544 359	47 928 940
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		98	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	74 834	90 310
Summa kortfristiga fordringar		74 932	90 408
<b>Kassa och bank</b>	13	482 002	4 741 377
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		556 934	4 831 785
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 101 293	52 760 725

MCW  
MN

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 466 841	41 466 841
Summa bundet eget kapital		41 466 841	41 466 841
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 442 501	-18 806 972
Årets resultat		-1 125 506	-635 529
Summa fritt eget kapital		-20 568 007	-19 442 501
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 898 834</b>	<b>22 024 340</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	4 768 054	28 439 785
Summa långfristiga skulder		4 768 054	28 439 785
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	21 557 031	1 191 922
Leverantörsskulder		563 991	730 784
Skatteskulder		3 705	9 155
Övriga skulder		-	1 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	309 678	363 619
Summa kortfristiga skulder		22 434 405	2 296 600
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 101 293</b>	<b>52 760 725</b>

MCA  
MW

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-781 037	-321 157
Avskrivningar	384 581	384 579
	<b>-396 456</b>	<b>63 422</b>
Erhållen ränta	308	604
Erlagd ränta	-344 777	-314 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-740 925</b>	<b>-250 950</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 477	3 851
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-227 305	-193 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-952 753</b>	<b>-440 847</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 970 941
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>3 970 941</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 775 295	
Amortering av låneskulder	-8 081 916	-1 191 922
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 306 621</b>	<b>-1 191 922</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 259 374</b>	<b>2 338 172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 741 377</b>	<b>2 403 205</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>482 003</b>	<b>4 741 377</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

MCN

MW

*[Handwritten signature]*

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnad	33 år
Tvättstuga	20 år
Balkonger	40 år
Takvärmeanläggning	20 år
Inventarier	Fullt avskrivna

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 125 454	3 057 190
Hyror bostäder	174 471	232 993
Hyror lokaler	205 416	200 964
Hyror p-platser/garage	99 000	99 000
<b>Summa</b>	<b>3 604 341</b>	<b>3 590 147</b>

mcn

MW

St

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	92 196	89 842
Debiterad fastighetsskatt	13 392	13 392
Överlåtelseavgifter	11 555	4 506
Övriga intäkter	13 217	1 601
<b>Summa</b>	<b>130 360</b>	<b>109 341</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	4 875
Lokaler	-	2 469
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 258	12 524
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 684	2 313
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 421	8 434
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	43 016
VA & sanitet, installationer	16 685	38 793
Värme, installationer	-	8 748
Ventilation, installationer	12 533	-
Hiss	10 425	10 533
Huskropp	13 996	8 982
Vattenskador	1 288	20 135
<b>Summa</b>	<b>97 290</b>	<b>160 822</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	62 494	72 889
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 537 422	1 384 313
Övrigt, gemensamma utrymmen	731 513	-
Huskropp, tak	-	238 744
<b>Summa</b>	<b>2 331 429</b>	<b>1 695 946</b>

MCN

MW

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	113 613	110 303
Teknisk förvaltning	156 960	167 702
Fastighetsförvaltning utöver avtal	17 769	10 350
Städning	74 750	83 038
Besiktningkostnader	12 938	49 835
Bevakningskostnader	6 588	6 588
Serviceavtal	18 820	17 924
Förbrukningsmaterial	18 900	16 159
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 800	-
El	78 523	75 228
Uppvärmning	597 474	630 293
Vatten och avlopp	139 432	126 424
Avfallshantering	84 155	83 891
Försäkringar	42 933	41 360
Hyressättningsavgift	476	476
Kabel-TV	49 091	44 704
Internet	82 500	82 500
<b>Summa</b>	<b>1 499 722</b>	<b>1 546 774</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 495	9 562
Kontorsmateriel och trycksaker	970	-
Tele och post	90	3 630
Ekonomisk förvaltning	77 932	76 480
Övriga förvaltningskostnader	28 475	29 915
Revision	14 050	14 345
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	25 561	-
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	382
Jurist- och advokatkostnader	17 192	233
Bankkostnader	1 323	-
IT-tjänster	1 867	469
Övriga externa tjänster	22 500	6 151
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 810	5 700
Övriga externa kostnader	3 451	3 521
<b>Summa</b>	<b>202 716</b>	<b>150 387</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	-	62 500
<b>Summa</b>	-	<b>62 500</b>
Sociala avgifter	-	19 637
<b>Summa</b>	-	<b>82 137</b>

MCA

MN

4



11

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	384 581	384 579
<b>Summa</b>	<b>384 581</b>	<b>384 579</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 949 747	29 949 747
-Mark	22 577 278	22 577 278
	52 527 025	52 527 025
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>52 527 025</b>	<b>52 527 025</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 598 085	-4 213 506
	-4 598 085	-4 213 506
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-384 581	-384 579
	-384 581	-384 579
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 982 666</b>	<b>-4 598 085</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 544 359</b>	<b>47 928 940</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 967 081	25 351 662
Mark	22 577 278	22 577 278
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	68 000 000	58 000 000
Lokaler	3 237 000	3 142 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>71 237 000</b>	<b>61 142 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	38 535 000	35 431 000

MCN   
MN 

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	111 304	111 304
	<u>111 304</u>	<u>111 304</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>111 304</b>	<b>111 304</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-111 304	-111 304
	<u>-111 304</u>	<u>-111 304</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-111 304</b>	<b>-111 304</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	74 834	90 310
<b>Summa</b>	<b>74 834</b>	<b>90 310</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	301 896	4 741 377
Transaktionskonto Ny förvaltare	180 106	-
<b>Summa</b>	<b>482 002</b>	<b>4 741 377</b>

MCN St  
mw //



### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 557 031	1 191 922
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 768 054	4 767 688
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	23 672 097
<b>Summa</b>	<b>26 325 085</b>	<b>29 631 707</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	26 325 085	29 631 707
<b>Summa</b>	<b>26 325 085</b>	<b>29 631 707</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,30 %	2020-12-30	4 125 000	-	-500 000	3 625 000
Stadshypotek	0,80 %	2020-01-30	2 754 186	-	-27 752	2 726 434
Stadshypotek	0,80 %	Löst	3 292 532	-	-3 292 532	-
Stadshypotek	1,74 %	2021-03-30	1 387 182	-	-119 128	1 268 054
Stadshypotek	1,30 %	2020-12-01	4 578 748	-	-46 252	4 532 496
Stadshypotek	1,28 %	2020-03-30	4 544 059	-	-46 252	4 497 807
Stadshypotek	1,74 %	Löst	4 000 000	-	-4 000 000	-
Stadshypotek	0,90 %	2020-06-29	-	1 275 294	-	1 275 294
Stadshypotek	1,30 %	2020-12-01	4 950 000	-	-50 000	4 900 000
Stadshypotek	1,25 %	2024-12-30	-	3 500 000	-	3 500 000
<b>Summa</b>			<b>29 631 707</b>	<b>4 775 294</b>	<b>-8 081 916</b>	<b>26 325 085</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	82 138
Upplupna räntekostnader	16 772	17 899
Förutbetalda intäkter	180 106	139 782
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 700
Upplupna driftskostnader	98 800	110 100
<b>Summa</b>	<b>309 678</b>	<b>363 619</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från och med 2020-01-01.

MCA SS  
MW

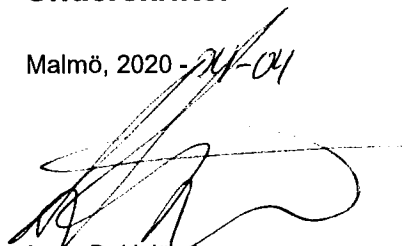
## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>

### Underskrifter

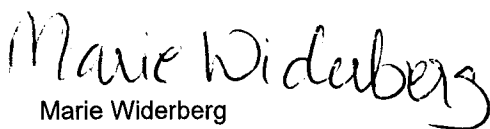
Malmö, 2020 - 21-01



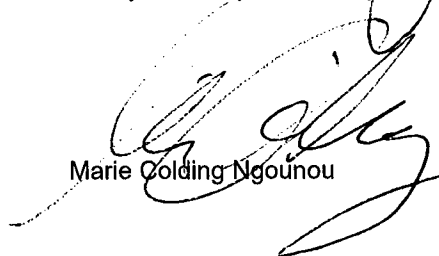
Ismo Pakisjärvi  
Styrelseordförande



Lesley Wendrup Wendelrup



Marie Widerberg



Marie Goding Ngounou

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 01-07

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksberg, org. nr 769610-4129

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksberg för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 april 2020

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

