

# Brf Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Fredriksdalsgatan 5**  
769615-7242  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredriksdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas för bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Axel Svensson	Ordförande	2020
Filippa Persson	Ledamot	2020
Mathias Bengtsson	Ledamot	2020
Peter Bom	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Wilma Nilsson	Suppleant	2020
---------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Björn Hulthén, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
---------------------------------	----------------------	------

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Krokslätt 40:1 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträtt löper till och med 2029-03-14.

Byggnaden har 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1949 och består av 2 sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastigheten är belägen på Fredriksdalsgatan 5 A-F i Göteborg.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter, 2 lokaler, 2 förråd samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

Samtliga 36 lägenheter består av 2 rum och kök.

Total tomtarea:	2 226 kvm
Total bostadsarea:	1 866 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 659 kvm
- varav hyresrättsarea:	207 kvm
Total lokalarea:	198 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontaktslängd/Förlängning
Restaurang Jaipur	174 kvm	2022-09-30/36 mån
Anne-Marie Roughead	24 kvm	Tillsvidare

### Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

### Väsentliga avtal

Wira Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel
Miljörent i Göteborg	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Svensk NaturEnergi/Jämtkraft *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Ragn-Sells **	Källsortering
Com Hem	Kabel-tv
Nomor	Skadedjursbekämpning

\* Föreningen har fast elpris via Svensk NaturEnergi/Jämtkraft till och med 2022-11-01.

\*\*Föreningen har från och med 2019-02-15 källsortering via Ragn-Sells. Tidigare hade föreningen källsortering via Stena Recycling.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 12 298 kr och planerat underhåll för 2 514 882 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2019 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen renovering av balkonger samt byte av två tvättmaskiner.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-16 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 439 000 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 213 kr per kvm.

### Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av trapphus	2020
Byte av entrédörrar och portsystem	2020
Spolning av dagvattensystem	2020
Energideklaration	2020

### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av balkonger	2019
Byte av två tvättmaskiner	2019
Byte av yttre källardörrar	2018
Installation av elektriska brandvarnare	2017
Stambyte vatten och el	2016-2017
Byte av armaturer i allmänna utrymmen	2016-2017
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare	2016-2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11:e juni 2019 samt extra föreningsstämma 24:e januari 2019. Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).  
Under 2019 har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 2 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften uppgår till 5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av köpare. Pantsättningsavgiften uppgår till 2,5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 45 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:a januari 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.  
Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 962	1 900	1 883	1 745
Resultat efter finansiella poster	-2 503	-161	-193	-10 428
Förändring av underhållsfond	-353	249	-11	-9 101
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 630	110	338	-807
Soliditet %	57	62	59	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	858	833	817	-
Driftskostnad, kr / kvm	403	374	377	379
Ränta, kr / kvm	147	145	166	165
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	213	202	48	48
Lån, kr / kvm **	10 062	8 776	9 817	9 838
Snittränta (%)	1,71	1,99	2,27	2,26

\* Uppgift 2016 saknas.

\*\* Lån, kr / kvm avser både fastighetslån samt reverslån.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till 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.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>33 489 201</b>	<b>203 689</b>	<b>353 494</b>	<b>-2 791 621</b>	<b>-160 812</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-160 812	160 812
Avsättning till underhållsfond			439 000	-439 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-792 494	792 494	
Årets resultat					-2 503 394
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 489 201</b>	<b>203 689</b>	<b>-</b>	<b>-2 598 939</b>	<b>-2 503 394</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 952 433
Årets resultat före fondförändring	-2 503 394
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-439 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	792 494
Summa över/underskott	-5 102 333

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 102 333**

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



## 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	1 915 996	1 874 777
Övriga rörelseintäkter	3	45 968	25 586
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 961 964</b>	<b>1 900 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 358 631	-950 545
Övriga externa kostnader	7	-119 809	-179 814
Personalkostnader	8	-164 687	-112 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-519 631	-519 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 162 758</b>	<b>-1 762 637</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 200 794</b>	<b>137 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		147	418
Räntekostnader		-302 747	-298 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-302 600</b>	<b>-298 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 503 394</b>	<b>-160 812</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 503 394</b>	<b>-160 812</b>

## 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	47 304 982	47 808 763
Inventarier, maskiner och installationer	11	15 849	31 699
Summa materiella anläggningstillgångar		47 320 831	47 840 462
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 320 831	47 840 462
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	240
Övriga fordringar		773	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 465	80 431
Summa kortfristiga fordringar		96 238	80 754
<b>Kassa och bank</b>	13	3 131 044	1 831 066
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 227 282	1 911 820
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		50 548 113	49 752 282

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 489 201	33 489 201
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Underhållsfond		-	353 494
Summa bundet eget kapital		<u>33 692 890</u>	<u>34 046 384</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 598 939	-2 791 621
Årets resultat		-2 503 394	-160 812
Summa fritt eget kapital		<u>-5 102 333</u>	<u>-2 952 433</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>28 590 557</u>	<u>31 093 951</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14, 15	14 620 000	6 965 000
Övriga långfristiga skulder	16	3 103 889	3 103 889
Summa långfristiga skulder		<u>17 723 889</u>	<u>10 068 889</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	3 045 000	8 045 000
Leverantörsskulder		948 055	210 702
Skatteskulder		4 197	64 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	236 415	269 178
Summa kortfristiga skulder		<u>4 233 667</u>	<u>8 589 442</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>50 548 113</u>	<u>49 752 282</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 200 794	137 726
Avskrivningar	519 631	519 630
	<b>-1 681 163</b>	<b>657 356</b>
Erhållen ränta	147	418
Erlagd ränta	-302 747	-298 956
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 983 763</b>	<b>358 818</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 484	-77 146
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	644 225	208 839
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 355 022</b>	<b>490 511</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 700 000	-
Amortering av låneskulder	-45 000	-45 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 655 000</b>	<b>-45 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 299 978</b>	<b>445 511</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 831 066</b>	<b>1 385 555</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 131 044</b>	<b>1 831 066</b>

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

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

## 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*

-Byggnad 100 år

-Säkerhetsdörrar 100 år

*Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättmaskiner 5 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 422 896	1 359 750
Hyror bostäder	274 800	303 119
Hyror lokaler	192 020	187 788
Hyror p-platser	26 280	24 120
<b>Summa</b>	<b>1 915 996</b>	<b>1 874 777</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Avfallshantering	948	-
Vatten	7 870	-
Debiterad fastighetsskatt	9 540	9 540
Överlåtelseavgifter	6 902	9 102
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 912	-
Övriga intäkter	3 796	6 944
<b>Summa</b>	<b>45 968</b>	<b>25 586</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	3 341	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 957	-
El, installationer	-	8 566
Klottersanering	-	2 418
<b>Summa</b>	<b>12 298</b>	<b>10 984</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	65 749	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	123 613
Huskropp, balkonger	2 449 133	44 095
<b>Summa</b>	<b>2 514 882</b>	<b>167 708</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	61 082	59 902
Fastighetsskötsel	57 884	61 668
Städning	60 000	59 750
Gångbanerenhållning	11 267	10 626
Snöröjning	11 707	15 093
Förbrukningsinventarier	-	2 231
Förbrukningsmaterial	2 017	11 371
El	27 607	32 747
Uppvärmning	205 057	230 596
Vatten och avlopp *	80 705	90 399
Avfallshantering **	54 219	65 689
Försäkringar ***	29 060	16 466
Tomträttsavgälder ****	211 284	98 577
Kabel-tv	19 562	16 738
<b>Summa</b>	<b>831 451</b>	<b>771 853</b>

\* Av kostnaden 2018 avser 7 805 kr 2017.

\*\* Av kostnaden 2018 avser 6 974 kr 2017. Lägre kostnad 2019 beror på att föreningen 2019-02-15 valde att byta leverantör för källsortering till Rang-Sells.

\*\*\* Kostnaden 2018 avser fastighetsförsäkring för perioden 2018-06-08 - 2018-12-31. Fastighetsförsäkring för resterande månader bokfördes på 2017.

\*\*\*\* Högre kostnad 2019 beror på nytt tomträttsavtal från och med 2019-03-15. Det nya tomträttsavtalet gäller till och med 2029-03-14.

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	735
Kontorsmateriel och trycksaker	-	199
Tele och post	2 145	2 681
Förvaltningskostnader	92 171	93 141
Revision *	16 850	31 325
Bankkostnader	1 654	350
IT-tjänster	569	450
Övriga externa tjänster **	-	50 200
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 120	-
Övriga externa kostnader	1 300	733
<b>Summa</b>	<b>119 809</b>	<b>179 814</b>

\* Kostnaden 2018 avser både 2018 och 2017.

\*\* Kostnaden 2018 avser upprättande av underhållsplan samt bokslutsarvode till tidigare förvaltare avseende 2017.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	85 714	85 716
Övriga arvoden *	39 600	-
<b>Summa</b>	<b>125 314</b>	<b>85 716</b>
Sociala avgifter	39 373	26 932
<b>Summa</b>	<b>164 687</b>	<b>112 648</b>

\* Övriga arvoden 2019 avser arvode till 3 boende i föreningen för installation av dörrar 2018.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	503 781	503 780
Inventarier, maskiner och installationer	15 850	15 850
<b>Summa</b>	<b>519 631</b>	<b>519 630</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 376 990	50 376 990
	<u>50 376 990</u>	<u>50 376 990</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>50 376 990</u>	<u>50 376 990</u>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 568 227	-2 064 447
	<u>-2 568 227</u>	<u>-2 064 447</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-503 781	-503 780
	<u>-503 781</u>	<u>-503 780</u>
	<u>-3 072 008</u>	<u>-2 568 227</u>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>47 304 982</b>	<b>47 808 763</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	47 304 982	47 808 763
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	47 200 000	31 800 000
Lokaler	1 151 000	1 177 000
	<u>48 351 000</u>	<u>32 977 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 351 000</b>	<b>32 977 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	23 008 000	17 871 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.



## 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	79 249	79 249
	<u>79 249</u>	<u>79 249</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>79 249</u>	<u>79 249</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>79 249</b>	<b>79 249</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-47 550	-31 700
	<u>-47 550</u>	<u>-31 700</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 850	-15 850
	<u>-15 850</u>	<u>-15 850</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-63 400</b>	<b>-47 550</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>15 849</b>	<b>31 699</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	30 220	29 060
Förutbetalda kostnader	65 245	51 371
<b>Summa</b>	<b>95 465</b>	<b>80 431</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	73 139	947 531
Transaktionskonto Swedbank	2 290 793	116 423
Placeringskonto Swedbank	767 112	767 112
<b>Summa</b>	<b>3 131 044</b>	<b>1 831 066</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 045 000	8 045 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 620 000	5 180 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	1 785 000
<b>Summa</b>	<b>17 665 000</b>	<b>15 010 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	17 665 000	15 010 000
<b>Summa</b>	<b>17 665 000</b>	<b>15 010 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,83 %	2022-09-23	5 000 000	-	-	5 000 000
Swedbank	0,93 %	2023-09-25	5 000 000	2 700 000	-	7 700 000
Swedbank	1,86 %	2024-11-25	2 010 000	-	45 000	1 965 000
Swedbank	1,05 %	Rörligt	3 000 000	-	-	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>15 010 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>45 000</b>	<b>17 665 000</b>

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

### Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Reverslån, Wallenstam Lägenheter AB	3 103 889	3 103 889
<b>Summa</b>	<b>3 103 889</b>	<b>3 103 889</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	24 055	47 889
Förutbetalda intäkter	128 661	141 214
Upplupna revisionsarvoden	16 300	15 700
Upplupna driftskostnader	67 399	64 375
<b>Summa</b>	<b>236 415</b>	<b>269 178</b>

### Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har 2020-02-25 upprättat en ny energideklaration via Gunnar Karlson Sverige AB.

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan därmed inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler eventuellt kan påverkas negativt under 2020 som en följd av det.

## Not 19 Ställda säkerheter

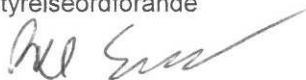
### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 400 000	24 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 400 000</b>	<b>24 400 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2020-05-26

Axel Svensson  
Styrelseordförande



Filippa Persson



Mathias Bengtsson



Peter Bom



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-04



Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalsgatan 5, org.nr 769615-7242

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 att 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 revisorssed 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 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 av Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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:

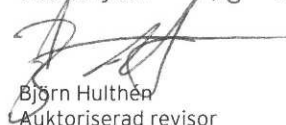
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4/6 2020



Björn Hulthén  
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.

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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)

