

Årsredovisning 2019, Bostadsrättsföreningen Fries

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fries får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Medlemmarnas valda ombud och revisor

Under året har följande personer varit medlemmarnas valda ombud:

Kristina Haara	ordförande
Johan Nilsson	sekreterare
Anna Axelsson	vicevärd
Henrik Kockum	övrig ledamot
Fredrik Jonsson Larsson	övrig ledamot
Helene Löfstedt	suppleant
Svante Björklund	suppleant
Christer Löfstedt	revisor
Magnus Eriksson	revisorssuppleant

Föreningsstämman utsåg också en valberedning bestående av Eva Mingert och Lars Sunner att förbereda valen inför nästa föreningsstämma.

Styrelsens ordinarie ledamöter har två i förening haft rätt att teckna föreningens firma.

Anlitad auktoriserad revisor har varit Martin Johansson, Revisorsringen.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Syd och erhåller härigenom tillgång till bl a kostnadsfri rådgivning.

Ägarbyten

Under året har följande överlåtelser av bostadsrätter ägt rum:

Lgh nr	överlåtare	förvärvare
22	Axel Stigmar	Malin Walther
32	Ove Hagerbo dödsbo	Maria Rolander
15	Linnea Bunse	Johan Götesson, Ida Svensson
33	Daniel Estehgari	Björn Fredlund

Aktiviteter, reparationer och underhåll under 2019

Vi har inte haft några större renoveringar eller underhållsarbeten under året.

Carina Gerdani har haft huvudansvaret för trädgården och under hennes ledning organiserades och genomfördes flera trädgårdsdagar, med ogräsrensning, gräsklippning och annan trädgårdsskötsel samt skötsel av gemensamma utrymmen.

Under 2019 har 17 lägenheter deltagit i självförvaltningen. Styrelsen ser positivt på fortsatt självförvaltning eftersom det gemensamma arbetet bidrar till kontakten mellan föreningens medlemmar och medför en väsentlig kostnadsbesparing för hela föreningen.

Inkomster och utgifter

Den största enskilda kostnaden är värmen, inklusive varmvattnet, som för år 2019 uppgick till 390 644 kr, vilket efter korrigering av 2018 års kostnad ligger på samma nivå som 2018. Kraftringen hade 2018 problem med sina fakturor vilket ledde till att vi fick uppskatta våra kostnader. Uppskattningen visade sig vara 15 000 kr för låg. Värmeförbrukningen har under 2018 och 2019 legat lägre jämfört med tidigare år, sannolikt tack vare ny fjärrvärmeanläggning och nya termostater, som installerades för tre år sen. De senaste årens varma vintrar har också bidragit till lägre värmeförbrukning. Samtidigt har dock priset på fjärrvärmen ökat något. Sammantaget har kostnaden de senaste två åren legat lägre jämfört med tidigare år.

Kostnaden för vatten/avlopp på 56 864 kr är en lätt minskning från föregående år (64 294 kr). Kostnaden för el (139 675 kr) ligger på samma nivå som föregående år (138 262 kr). Elkostnaderna har de senaste åren varit i stigande pga höjda nätavgifter och ökande elpriser men förbrukningen 2018 och 2019 har samtidigt varit lägre än tidigare år.

Kostnaderna för reparation och underhåll är 92 408 kronor och hänför sig mestadels till slutdebitering för renovering av våra gemensamma källarutrymmen.

Andra stora kostnader utgörs av fastighetsskatt (47 261 kr), räntekostnader (33 342 kr), renhållning (26 758 kr), städning (37 747 kr), försäkringar (40 395 kr) samt kabel-TV plus bredband (83 746 kr). Övriga fastighetskostnader rör kostnader för nya anslagstavlor i trappuppgångarna, elinstallationer och fuktbesiktning i lägenhet.

Värmekostnaden, elkostnaden, övriga konsumtionsavgifter och renhållning är kostnader som vi kan påverka genom vars och ens beteende och medlemmarna uppmanas att hålla förbrukningen och därmed kostnaderna nere.

Styrelsens arvode har uppgått till 36 800 kronor.

Föreningens ekonomi är god och avgifterna fortsatt låga i jämförelse med andra föreningar i grannskapet.

Tack

Tack till Lars Svensson som har skött föreningens räkenskaper på ett utmärkt sätt.

Tack till Carina Gerdani som haft huvudansvaret för trädgården och sett till att, tillsammans med medlemmarna, hålla den i god ordning.

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 456	1 436	1 455	1 431	1 430
Resultat efter finansiella poster	294	-84	-512	120	348
Soliditet	37	28	29	44	37

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande stående vinstmedel utgöres av (kr)

-balanserad vinst	0
-reservfond*	428 123
årets vinst/förlust	294 496
	<u>722 619</u>

Styrelsen förslår att Årets vinst/förlust disponeras enligt följande

-balanserad vinst	217 281
-reservfond*	77 215
-uttag balanserad vinst	0
-uttag reservfond	0
	<u>294 496</u>

*enligt stadgarna ska 0,25% av taxeringsvärdet avsättas till reservfonden tills den uppgår till 2,5% av taxeringsvärdet
Detta motsvarar 77215 resp. 772150 kr

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	661 129	511 762	0	-83 639
Disposition av föregående års resultat		-83 639	0	83 639
Årets resultat				294 496
Belopp vid årets utgång	661 129	428 123		294 496

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

Resultaträkning

	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 431 193	1 436 318
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	928 658	1 310 320
Övriga externa kostnader	4	67 871	63 266
Personalkostnader	5	63 422	66 680
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	6	43 404	43 404
Summa rörelsekostnader		1 103 355	1 483 670
Rörelseresultat		327 838	-47 352
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		33 342	36 287
Resultat efter finansiella poster		294 496	-83 639

Balansräkning

Tillgångar	Not	2019	2018
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 224 804	3 268 208
Summa anläggningstillgångar		3 224 804	3 268 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 153	6 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 290	65 956
Summa kortfristiga fordringar		74 443	72 109
Kassa bank			
Kassa och bank		446 798	565 059
Summa omsättningstillgångar		446 798	565 059
Summa tillgångar		3 746 045	3 905 376
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 129	661 129
Reservfond		428 123	511 762
Summa bundet eget kapital		1 089 252	1 172 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		294 496	-83 639
Summa fritt eget kapital		294 496	-83 639
Summa eget kapital		1 383 748	1 089 252
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 099 340	2 119 340
Summa långfristiga skulder		2 099 340	2 119 340
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 904	501 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 053	195 089
Summa kortfristiga skulder		262 957	696 784
Summa eget kapital och skulder		3 746 045	3 905 376

Tilläggsupplysningar

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag

Fond för yttre underhåll (reparationsfond)

Reservering av framtida underhåll av föreningens byggnader sker igenom vinstdisposition på basis av föreningen underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättningen regleras i stadgarna.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsregler

Byggnader skrivs av med 1% årligen

Inventarier skrivs av med 20% årligen

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Årsredovisning 2019

Brf Fries

Not 2: Nettoomsättningen fördelning

	2019	2018
Årsavgifter	1 372 493	1 380 148
Garage	67 200	68 160
Överlåtelse	4 000	2 000
Självförvaltning	-12 500	-13 990
Nettoomsättning	1 431 193	1 436 318

Not 3: Fastighetskostnader

Reparation och underhåll	92 408	518 353
Trädgård	7 784	8 510
Renhållning	26 758	31 009
Städservice	37 747	36 654
Vatten/avlopp	56 869	64 924
El-energi	139 675	138 262
Värmekostnader	390 644	366 615
Kabel-TV	83 746	83 254
Fastighetsskatt	47 261	46 535
Övr fastighetskostnader	45 766	16 204
Fastighetskostnader	928 658	1 310 320

Not 4: Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga främmande tjänster	17 875	16 125
Försäkringar	40 395	39 590
Revisionsarvoden	900	900
Bankkostnader	1 599	2 010
Administrativa kostnader	2 983	2 021
Diverse omkostnader	4 119	2 620
Övriga externa kostnader	67 871	63 266

Not 5: Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar	49 500	52 000
Sociala kostnader	13 922	14 680
Anställda och personalkostnader	63 422	66 680

Not 6: Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	4 389 056	4 389 056
Utgående ack anskaffningsvärd	4 389 056	4 389 056
Ingående avskrivningar	1 120 848	1 077 444
Årets avskrivning	43 404	43 404
Utgående ack avskrivningar	1 164 252	1 120 848
Utgående redovisat värde	3 224 804	3 268 208
Taxeringsvärde, byggnader	16 686 000	16 114 000
Taxeringsvärde, mark	14 200 000	13 200 000

Not 7: Långfristiga skulder

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	1 699 340	1 319 340
---	-----------	-----------

Not 8: Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
Summa ställda säkerheter	3 500 000	3 500 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

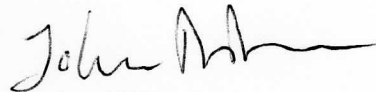
Not 9: Nyckeltal för att spegla föreningens ekonomiska ställning

<u>Långfristiga skulder</u>	2 099 340		<5 Bra
Nettoomsättningen	1 431 193	1,47	>10 Dåligt >20 Riskabelt
<u>Räntekostnader</u>	33 342		<20% utmärkt
Nettoomsättningen	1 431 193	2,33, %	>40% dåligt
<u>Långfristiga skulder</u>	1 699 340		Bör vara under
Totalyta	2 056	827 kr/kvm	12.000 kr/kvm

Lund den 2020-02-23



Kristina Haara



Johan Nilsson



Anna Axelsson



Fredrik Jonsson Larsson



Henrik Kockum

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2020



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Christer Löfstedt
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fries

Org.nr 745000-1073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fries för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Fries för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den 14 april 2020



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Christer Löfstedt
Föreningsvald revisor