

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Org.nr. 769622-7672

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

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Fastigheten Göteborg Källtorp 96:1 förvärvades 2011. Fastigheten bebyggdes 1947 och består av ett flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare och vind. Fastigheten adress är Lydinghielmsgatan 1 A-F.

Föreningen registrerades 2011-02-23 hos Bolagsverket. Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-02-25 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-05-12 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen upplåter 33 st lägenheter med bostadsrätt, 3 st hyreslägenheter och 1 st lokal. Till föreningen tillhör 28 st p-platser och 4 st garage med hyresrätt. Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter är 33 st 2 rok och 3 st 3 rok. Gemensamma utrymmen är källare, vind, trapphus, cykelrum, tvättstuga, tork- och mangelrum samt soprum. Fastigheten innehas med tomträtt.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och kabel TV.

Föreningens säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SBC AB, ny ekonomisk förvaltare från årsskiftet 2018/2019.

Esplanad Förvaltning AB, ny Teknisk förvaltare / Fastighetsskötare från november 2018.

Markarbeten, ytskikt, elinstallationer utvändigt fastigheten. Installation källarfönster, garageportar. Entreprenörer SSV Bygg AB och PNL Installation AB.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-26.

Styrelsen har under året hållit 6st protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 46.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 46.

Under året har det skett 2 st överlåtelser.

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Org.nr. 769622-7672

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 699 816	1 493 597	1 494 349	1 454 325
Resultat efter finansiella poster	-1 006 056	-4 496 311	-844 717	-2 349 293
Soliditet (%)	55	52	60	64
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	700	637	637	621
El totalyta (kr/kvm)	18	15	14	14
VA totalyta (kr/kvm)	34	37	35	32
Värme totalyta (kr/kvm)	114	112	124	115
Lån totalyta (kr/kvm)	8 385	8 437	7 943	6 991

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 462 613	656 403	108 825	-8 222 186
Ökning av insatskapital	826 508	1 449 992		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			108 459	-108 459
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-200 000	200 000
Årets resultat				-1 006 056
Belopp vid årets utgång	28 289 121	2 106 395	17 284	-9 136 701

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Org.nr. 769622-7672

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 130 645
Årets resultat	<u>-1 006 056</u>
	-9 136 701

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	108 459
Balanseras i ny räkning	<u>-9 245 160</u>
	-9 136 701

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

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

↑

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Org.nr. 769622-7672

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 699 816	1 493 597
Övriga rörelseintäkter		0	98 600
Summa rörelseintäkter		<u>1 699 816</u>	<u>1 592 197</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-909 628	-868 852
Underhållskostnader		-967 514	-4 349 967
Övriga externa kostnader		-95 810	-125 019
Personalkostnader	4	-46 225	-46 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 883	-402 883
Summa rörelsekostnader		<u>-2 422 060</u>	<u>-5 792 948</u>
Rörelseresultat		-722 244	-4 200 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 812	-295 569
Summa finansiella poster		<u>-283 812</u>	<u>-295 560</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 006 056	-4 496 311
Resultat före skatt		-1 006 056	-4 496 311
Årets resultat		<u>-1 006 056</u>	<u>-4 496 311</u>

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Org.nr. 769622-7672

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2018-12-31

2017-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

37 644 58738 047 470**Summa materiella anläggningstillgångar**

37 644 587

38 047 470

Summa anläggningstillgångar

37 644 587

38 047 470

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

6

855 419203 735**Summa kortfristiga fordringar**

855 419

203 735

Kassa och bank

Kassa och bank

40 07762 352**Summa kassa och bank**

40 077

62 352

Summa omsättningstillgångar

895 496

266 087

SUMMA TILLGÅNGAR**38 540 083****38 313 557₄**

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Org.nr. 769622-7672

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 289 121	27 462 613
Upplåtelseavgifter		2 106 395	656 403
Fond för yttre underhåll		17 284	108 825
Summa bundet eget kapital		30 412 800	28 227 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 130 645	-3 725 875
Årets resultat		-1 006 056	-4 496 311
Summa fritt eget kapital		-9 136 701	-8 222 186
Summa eget kapital		21 276 099	20 005 655
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	16 757 508	16 862 520
Summa långfristiga skulder		16 757 508	16 862 520
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	105 012	105 012
Leverantörsskulder		196 815	1 061 449
Skatteskulder		119 244	116 048
Övriga skulder		17 909	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 496	162 873
Summa kortfristiga skulder		506 476	1 445 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 540 083	38 313 557

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Markanläggning	3
Förbättringsåtgärder	10

Byggnaden, markanläggningen och förbättringsåtgärden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 316 478	1 168 722
Hysesintäkter bostäder	150 301	183 282
Hysesintäkter garage/p-plats	218 234	121 764
Övriga intäkter	14 803	19 829
	<u>1 699 816</u>	<u>1 493 597</u>

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	59 156	60 911
Städning	60 941	55 488
Förbrukningsmaterial	1 023	4 246
Snöröjning och sandning	5 825	1 275
El	35 847	30 575
VA	67 742	73 572
Sophämtning	48 467	44 761
Fjärrvärme	229 944	225 513
Tomträttsavgäld	254 800	230 780
Bredband, TV, Telefoni	37 346	36 744
Fastighetsskatt	59 662	58 870
Fastighetsförsäkring	46 824	46 117
Övriga kostnader	2 051	0
	<u>909 628</u>	<u>868 852</u>

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Org.nr. 769622-7672

NOTER

Not 4 Personal	2018	2017
Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	36 000	36 000
Sociala kostnader	10 225	10 227
Summa	<u>46 225</u>	<u>46 227</u>
Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>39 688 521</u>	<u>39 688 521</u>
Utgående anskaffningsvärden	39 688 521	39 688 521
Ingående avskrivningar	-1 641 051	-1 238 168
Årets avskrivningar	-402 883	-402 883
Utgående avskrivningar	<u>-2 043 934</u>	<u>-1 641 051</u>
Redovisat värde	37 644 587	38 047 470
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	16 717 000	16 717 000
Byggnader	<u>19 436 000</u>	<u>19 436 000</u>
	36 153 000	36 153 000
Not 6 Övriga fordringar	2018	2017
Klientmedel	855 384	203 710
Övriga fordringar	<u>35</u>	<u>25</u>
	855 419	203 735

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Handelsbanken	2,67	2019-06-01	3 700 000	0
Handelsbanken	1,05	rörligt	3 366 000	36 000
Handelsbanken	1,65	2020-06-01	2 000 000	0
Handelsbanken	0,92	rörligt	1 100 000	0
Handelsbanken	0,92	rörligt	3 089 020	32 012
Handelsbanken	1,93	2021-06-01	3 607 500	37 000
			<u>16 862 520</u>	<u>105 012</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 757 508

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 337 460

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 294 000	16 294 000
Summa ställda säkerheter	<u>16 294 000</u>	<u>16 294 000</u>

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tidigare ofakturerade markarbeten, ytskikt utvändigt fastigheten samt installation garageportar ca 200 tkr. SSV Bygg AB.

Plåtinklädnad garageportar och källarfönster 40 tkr. Göteborgs Plåt och Montage AB.

Installation av Kompletterande säkerhetsdörrar och inredningar i källare. Omställning lås. Svenska Skydd AB, kostnad ca 50 tkr - pågår.

Nya cykelställ. Gerdmans Inredningar AB, kostnad ca 30 tkr - beställda.

Puts husgrund. Offertförfrågan ute. Kontakt med Väst kustens Mur och Kakel AB mfl. Önskat utförande under 2019. Uppskattad kostnad 300 tkr.

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 2011 kvm varav 1881 kvm bostadsrättsyta.

Göteborg 2019-06-26



Joel Danielsson

Styrelseledamot



Robert Pettersson

Styrelseledamot



Karolina Petersen

Styrelseledamot



Jesper Eriksson

Styrelseledamot



Andreas Simonsen

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/6 2019



Adact Revisorer & Konsult AB

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fräsaren 1
Org.nr. 769622-7672

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fräsaren 1 för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fräsaren 1 för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 28 juni 2019

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor