

# Brf Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Fredriksdalsgatan 5**  
769615-7242  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| 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 2018.

### 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 | 2019                                |
| Bea Nissen Pettersson | Ledamot    | 2019                                |
| Jimmy Ödman           | Ledamot    | 2019                                |
| Mathias Bengtsson     | Ledamot    | 2019                                |
| Sophie Ewerstrand     | Ledamot    | Avgått                              |

#### Styrelsesuppleanter

|                 |           |      |
|-----------------|-----------|------|
| Filippa Persson | Suppleant | 2019 |
| Thea Emilsson   | Suppleant | 2019 |

#### Ordinarie revisorer

|                                 |                      |      |
|---------------------------------|----------------------|------|
| Björn Hulthén, Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2019 |
|---------------------------------|----------------------|------|

### **Firmateckning**

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Krokslätt 40:1 i Göteborgs kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1949 och består av två 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 två 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     | Verksamhet |
|---------------------|---------|------------|
| Anne-Marie Roughead | 24 kvm  | Atelje     |
| Restaurang Jaipur   | 174 kvm | Restaurang |

Nuvarande tomträttsavtal med Göteborgs Stad löper till och med 2029-03-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa sedan 2018-06-08. 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

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Bredablick Förvaltning | Ekonomisk förvaltning  |
| Wira Fastighetsskötsel | Fastighetsskötsel      |
| Miljörent i Göteborg   | Städning               |
| Svensk Naturenergi     | Elavtal avseende volym |
| Göteborg Energi        | Fjärrvärme             |
| Stena Recycling*       | Källsortering          |
| Göteborgs Stad         | Gångbanerenhållning    |
| Com Hem                | Kabel-TV               |
| Nomor                  | Skadedjursbekämpning   |

\* Föreningen har från och med 2019-02-15 tecknat avtal med Ragn-sells avseende källsortering.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 984 kr och planerat underhåll för 167 708 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 2018-05-16 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 417 000 kr 2018 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 202 kr per kvm.

### Planerat underhåll

Balkongrenovering  
Spolning av markavlopp och brunnar

År  
2019  
2019

### Utfört underhåll

Byte av yttre källardörrar  
Installation av elektriska brandvarnare  
Stambyte vatten och el  
Byte av armaturer i allmänna utrymmen  
Inköp av två nya tvättmaskiner och torktumlare

År  
2018  
2017  
2016-2017  
2016-2017  
2016-2017

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2018 samt extra föreningsstämmor 12 mars samt 3 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 46 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 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende 2019 har styrelsen beslutat att 1 januari 2019 höja årsavgifterna med 3 %.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 1 900       | 1 883       | 1 745       | 1 633       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -161        | -193        | -10 428     | -899        |
| Förändring av underhållsfond                             | 249         | -11         | -9 101      | 38          |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 110         | 338         | -807        | -433        |
| Soliditet %  | 63          | 59          | 58          | 66          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 833         | 817         | 717         | 675         |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 374         | 377         | 384         | 376         |
| Ränta, kr / kvm  | 145         | 166         | 165         | 170         |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 202         | 48          | 48          | 18          |
| Lån, kr / kvm  | 8 776       | 9 818       | 9 838       | 9 330       |
| Snittränta (%)   | 1,99        | 2,27        | 2,26        | 2,71        |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean (1 659 kvm) som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean (2 064 kvm) 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-<br/>insatser</i> | <i>Kapital-<br/>tillskott</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>                | <b>31 386 495</b>            | <b>203 689</b>                | <b>115 270</b>              | <b>-2 360 557</b>              | <b>-192 840</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma     |                              |                               |                             | -192 840                       | 192 840                   |
| Avsättning till underhållsfond 2018    |                              |                               | 417 000                     | -417 000                       |                           |
| Avsättning till underhållsfond 2017    |                              |                               | 98 932                      | -98 932                        |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond 2018 |                              |                               | -167 708                    | 167 708                        |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond 2017 |                              |                               | -110 000                    | 110 000                        |                           |
| Årets upplåtelse                       | 2 102 706                    |                               |                             |                                |                           |
| Årets resultat                         |                              |                               |                             |                                | -160 812                  |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>33 489 201</b>            | <b>203 689</b>                | <b>353 494</b>              | <b>-2 791 621</b>              | <b>-160 812</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -2 542 329 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -160 812   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -417 000   |
| Årets Ianspråktagande av underhållsfond                    | 167 708    |
| Summa över/underskott                                      | -2 952 433 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-2 952 433**

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>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 1 874 777                         | 1 865 072                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 25 586                            | 18 121                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 900 363</b>                  | <b>1 883 193</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 4,5,6      | -950 545                          | -948 433                          |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -179 814                          | -133 975                          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -112 648                          | -132 358                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -519 630                          | -519 630                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 762 637</b>                 | <b>-1 734 396</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>137 726</b>                    | <b>148 797</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter                              |            | 418                               | 10                                |
| Räntekostnader                                    |            | -298 956                          | -341 647                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-298 538</b>                   | <b>-341 637</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-160 812</b>                   | <b>-192 840</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-160 812</b>                   | <b>-192 840</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 47 808 763        | 48 312 543        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 11         | 31 699            | 47 549            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 47 840 462        | 48 360 092        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 47 840 462        | 48 360 092        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 240               | 3 546             |
| Övriga fordringar                            | 12         | 83                | 409 380           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 80 431            | -                 |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 80 754            | 412 926           |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 14         | 1 831 066         | 976 237           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 911 820         | 1 389 163         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 49 752 282        | 49 749 255        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                           |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |            | 33 489 201        | 31 386 495        |
| Kapitaltillskott  |            | 203 689           | 203 689           |
| Underhållsfond  |            | 353 494           | 115 270           |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 34 046 384        | 31 705 454        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                            |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | -2 791 621        | -2 360 557        |
| Årets resultat  |            | -160 812          | -192 840          |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -2 952 433        | -2 553 397        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>31 093 951</b> | <b>29 152 057</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Fastighetslån   | 15,16      | 14 965 000        | 15 010 000        |
| Övriga långfristiga skulder                                 | 17         | 3 103 889         | 5 206 595         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 18 068 889        | 20 216 595        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 15,16      | 45 000            | 45 000            |
| Leverantörsskulder  |            | 210 702           | 59 160            |
| Skatteskulder   |            | 64 562            | 116 528           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 18         | 269 178           | 159 915           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 589 442           | 380 603           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>49 752 282</b> | <b>49 749 255</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 137 726                           | 148 797                           |
| Avskrivningar  | 519 630                           | 519 630                           |
|  | <b>657 356</b>                    | <b>668 427</b>                    |
| Erhållen ränta   | 418                               | 10                                |
| Erlagd ränta   | -298 956                          | -341 647                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>358 818</b>                    | <b>326 790</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -77 146                           | -1 830                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | 208 839                           | -848 011                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>490 511</b>                    | <b>-523 051</b>                   |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | -                                 | -                                 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder  | -45 000                           | -45 000                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-45 000</b>                    | <b>-45 000</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>445 511</b>                    | <b>-568 051</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 385 555</b>                  | <b>1 953 606</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 831 066</b>                  | <b>1 385 555</b>                  |

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

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

Observera att föreningens klientmedel hos Fastighetspartner, vilket klassificeras som kortfristig fordran (not 12), inkluderats i kassaflödesanalysen som likvida medel.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Från och med 2018 tillämpar föreningen inte längre förenklingsreglerna för periodisering i K2. Detta kan i vissa fall leda till bristande jämförbarhet mellan 2018 och 2017 års siffror.

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

|                        | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 1 359 750                 | 1 269 216                 |
| Hyror bostäder         | 303 119                   | 392 964                   |
| Hyror lokaler          | 187 788                   | 179 132                   |
| Hyror p-platser/garage | 24 120                    | 23 760                    |
| <b>Summa</b>           | <b>1 874 777</b>          | <b>1 865 072</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Debiterad fastighetsskatt | 9 540                     | 9 540                     |
| Överlåtelseavgifter       | 9 102                     | 4 468                     |
| Övriga intäkter           | 6 944                     | 4 113                     |
| <b>Summa</b>              | <b>25 586</b>             | <b>18 121</b>             |

### Not 4 Reparationer

|                             | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                    | -                         | 10 332                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | -                         | 7 437                     |
| El, installationer          | 8 566                     | -                         |
| Klottersanering             | 2 418                     | -                         |
| <b>Summa</b>                | <b>10 984</b>             | <b>17 769</b>             |

### Not 5 Planerat underhåll

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 123 613                   | -                         |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | -                         | 152 500                   |
| Huskropp, balkonger                    | 44 095                    | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>167 708</b>            | <b>152 500</b>            |

### Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift            | 59 902                    | 59 110                    |
| Fastighetsförvaltning              | 60 880                    | 55 370                    |
| Fastighetsförvaltning utöver avtal | 788                       | 6 692                     |
| Städning                           | 59 750                    | 51 250                    |
| Gångbanererenhållning              | 10 626                    | 10 449                    |
| Snöröjning                         | 15 093                    | 6 151                     |
| Förbrukningsinventarier            | 2 231                     | 4 113                     |
| Förbrukningsmaterial               | 11 371                    | 5 284                     |
| El                                 | 32 747                    | 32 198                    |
| Uppvärmning                        | 230 596                   | 217 446                   |
| Vatten och avlopp                  | 90 399                    | 81 726                    |
| Avfallshantering                   | 65 689                    | 58 134                    |
| Försäkringar                       | 16 466                    | 35 344                    |
| Tomträttsavgälder                  | 98 577                    | 131 436                   |
| Kabel-TV                           | 16 738                    | 23 461                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>771 853</b>            | <b>778 164</b>            |

### Not 7 Övriga kostnader

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 735                       | -                         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 199                       | -                         |
| Tele och post                                    | 2 681                     | 1 087                     |
| Ekonomisk förvaltning                            | 73 752                    | 62 504                    |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 19 389                    | 10 588                    |
| Revision   | 31 325                    | 15 000                    |
| Bankkostnader                                    | 350                       | 350                       |
| IT-tjänster                                      | 450                       | -                         |
| Övriga externa tjänster                          | 50 200                    | 37 951                    |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | -                         | 5 020                     |
| Övriga externa kostnader                         | 733                       | 1 475                     |
| <b>Summa</b>                                     | <b>179 814</b>            | <b>133 975</b>            |

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 85 716                    | 100 714                   |
| <b>Summa</b>     | <b>85 716</b>             | <b>100 714</b>            |
| Sociala avgifter | 26 932                    | 31 644                    |
| <b>Summa</b>     | <b>112 648</b>            | <b>132 358</b>            |

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 503 780                   | 503 780                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 15 850                    | 15 850                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>519 630</b>            | <b>519 630</b>            |

## Not 10 Byggnader och mark

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | 50 376 990        | 50 376 990        |
|   | 50 376 990        | 50 376 990        |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>            | <br>-             | <br>-             |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>50 376 990</b> | <b>50 376 990</b> |
| <br><b><i>Ingående avskrivningar</i></b>  |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | -2 064 447        | -1 560 667        |
|   | -2 064 447        | -1 560 667        |
| <br><i>Årets avskrivning</i>              |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader           | -503 780          | -503 780          |
|   | -503 780          | -503 780          |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-2 568 227</b> | <b>-2 064 447</b> |
| <br><b>Redovisat värde</b>                | <b>47 808 763</b> | <b>48 312 543</b> |
| <br><i>Varav</i>                          |                   |                   |
| Byggnader                                 | 47 808 763        | 48 312 543        |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>                |                   |                   |
| Bostäder                                  | 31 800 000        | 31 800 000        |
| Lokaler                                   | 1 177 000         | 1 177 000         |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>              | <b>32 977 000</b> | <b>32 977 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                    | 17 871 000        | 17 871 000        |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 79 249         | 79 249         |
|   | <u>79 249</u>  | <u>79 249</u>  |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>            |                |                |
|   | -              | -              |
|   | <u>79 249</u>  | <u>79 249</u>  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -31 700        | -15 850        |
|   | <u>-31 700</u> | <u>-15 850</u> |
| <br><i>Årets avskrivningar</i>            |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -15 850        | -15 850        |
|   | <u>-15 850</u> | <u>-15 850</u> |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-47 550</b> | <b>-31 700</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>31 699</b>  | <b>47 549</b>  |

## Not 12 Övriga fordringar

|                               | 2018-12-31 | 2017-12-31     |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Skattekonto                   | 83         | 62             |
| Klientmedel Fastighetspartner | -          | 409 318        |
| <b>Summa</b>                  | <b>83</b>  | <b>409 380</b> |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2018-12-31    | 2017-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbetald försäkring | 29 060        | -          |
| Förutbetalda kostnader | 51 371        | -          |
| <b>Summa</b>           | <b>80 431</b> | <b>-</b>   |

## Not 14 Kassa och bank

|                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31     |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Kassa                           | -                | 33             |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 947 531          | 83 669         |
| Transaktionskonto Swedbank      | 116 423          | 125 423        |
| Placeringskonto Swedbank        | 767 112          | 767 112        |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 831 066</b> | <b>976 237</b> |

### Not 15 Förfall fastighetslån

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 45 000            | 45 000            |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 180 000           | 180 000           |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 14 785 000        | 14 830 000        |
| <b>Summa</b>                                | <b>15 010 000</b> | <b>15 055 000</b> |

### Not 16 Fastighetslån

|               | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 15 010 000        | 15 055 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>15 010 000</b> | <b>15 055 000</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Rörligt/Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort.  | Utg. skuld        |
|--------------|--------|---------------------|-------------------|----------|---------------|-------------------|
| Swedbank     | 1,83 % | 2022-09-23          | 5 000 000         | -        | -             | 5 000 000         |
| Swedbank     | 3,35 % | 2019-09-25          | 5 000 000         | -        | -             | 5 000 000         |
| Swedbank     | 1,86 % | 2024-11-25          | 2 055 000         | -        | 45 000        | 2 010 000         |
| Swedbank     | 0,60 % | Rörligt             | 3 000 000         | -        | -             | 3 000 000         |
| <b>Summa</b> |        |                     | <b>15 055 000</b> | <b>-</b> | <b>45 000</b> | <b>15 010 000</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 17 Övriga långfristiga skulder

|  | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Reverslån, Wallenstam Bostadsfinansiering AB | 3 103 889        | 5 206 595        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>3 103 889</b> | <b>5 206 595</b> |

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 47 889         | 45 542         |
| Förutbetalda intäkter     | 141 214        | 83 669         |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 700         | -              |
| Upplupna driftskostnader  | 64 375         | 30 704         |
| <b>Summa</b>              | <b>269 178</b> | <b>159 915</b> |

### Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har hållit en extra föreningsstämma den 24 januari 2019 då Axel Svensson valdes in till styrelsen som ledamot samt Filipa Persson och Thea Emilsson som suppleanter.

## Not 20 Ställda säkerheter

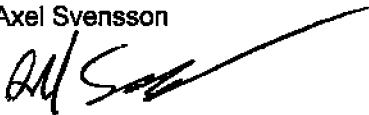
### Ställda säkerheter

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| 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, 2019-05-25

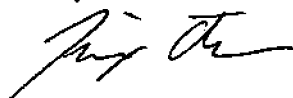
Axel Svensson



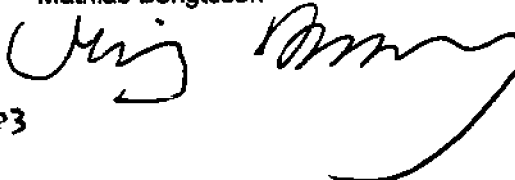
Bea Nissen Pettersson



Jimmy Ödman



Mathias Bengtsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03  
Ernst & Young AB



Björn Hülthén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 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

Våra 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 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. Risker 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 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 av Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

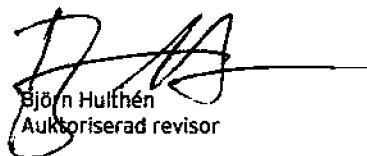
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3 / 6 2019

Ernst & Young AB



Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor





Vi ser om ditt hus.

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

