

Bostadsrättsföreningen Friggaboden

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Friggaboden
769610-9953
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Friggaboden, 769610-9953, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-15 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>
Stefan Jaako	Ordförande	2020
Johan Ahlström	Ledamot	2020
Maria Hammarström	Ledamot	2021
Marie Carlsson	Ledamot	2021
Victor Cukierman	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Jens Karlsson	Suppleant	2020
Simon Atlassi	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Mikael Thorsson, R3 Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2020
--------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Alva Grell		2020
Ann-Carin Holmberg		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stampen 13:32, Stampen 13:33, Stampen 13:34 samt Stampen 13:35 med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus som är uppförda 1905-1907 och har värdeår 1985-1986. Fastigheternas adresser är Friggagatan 13 A-C, Friggagatan 15 samt Alströmergatan 3 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter, 9 lokaler, 1 antennplats, 2 förråd samt 1 MC-plats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
14	37	25	2

Total tomtarea:	2 298 kvm
Total bostadsarea:	6 067 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 657 kvm
- varav hyresrättsarea:	410 kvm
Total lokalarea:	975 kvm

Lokalförteckning

<i>Hyresgäst</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktslängd/Förlängning</i>
Carema Bil	400 kvm	Uppsagd från och med 2020-04-30
Franke's	157 kvm	2021-05-31/24 mån
Mynt och Musik	96 kvm	2021-03-31/24 mån
Tandoori Kitchen	84 kvm	2022-02-28/36 mån
Frigga Solarium	74 kvm	2021-03-31/12 mån
Ariana Golf Travel	70 kvm	2021-02-28/12 mån
Irex Exchange	38 kvm	2022-12-31/36 mån
Frigga Skrädderi och Skomakeri	28 kvm	2023-04-30/36 mån
Yoshi Sushi	28 kvm	2023-08-14/36 mån
Hi3G Access AB	Antennplats	2028-12-31/36mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2020-11-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal sedan 2019-01-01.

Väsentliga avtal

Partille Buss	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Stena Recycling	Källsortering
Com Hem	Kabel-TV
Göta Energi	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 446 355 kr och planerat underhåll för 429 999 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2019 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen färdigställande av trapphusrenovering samt byte till LED-belysning i trapphus och på fasad.

Under 2019 har föreningen även färdigställt byggnation av 17 balkonger, vilka bekostats av berörda medlemmar i form av kapitaltillskott till föreningen. Då balkongerna ses som en tillkommande funktion för fastigheten har dem aktiverats på balansräkningen och värdet återfinnes i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 40 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 318 000 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 187 kr per kvm.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Byte av portsystem	2020
Värmeinjustering	2020
Spolning av spillvattenledning	2020
Energideklaration	2020
OVK-besiktning	2020

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Byggnation av 17 balkonger	2018-2019
Renovering av trapphus	2018-2019
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen och på fasad	2018-2019
Renovering av hissar	2017
Målning av fasad	2016
Renovering av gästlägenhet	2015
Renovering av gemensamma uteplatser	2014
Renovering av tvättstugor	2009
Spolning av stammar	2009
Förstärkning av gårdsbjälklag	2008
Asfaltering av innergårdar	2008
Renovering av fasad och balkonger	2007
Renovering av trapphus	2005
Byte av elstammar	1985-1986
Byte av vatten- och avloppsstammar	1985-1986
Renovering av fasad	1985-1986
Omläggning av tak	1985-1986
Inredning av vind till lägenheter	1985-1986

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25:e april 2019. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Vid balkongbyggnationen gavs berörda medlemmar möjlighet att antingen betala in kostnaden för deras balkong direkt eller att delbetala kostnaden över 10 år. De medlemmar som valde att delbetala kostnaden kommer, från och med att balkongerna var färdigställda 2019-09-01, att månadsvis debiteras amortering samt en räntekostnad baserad på föreningens genomsnittliga ränta. Den totala fordran som föreningen har på medlemmarna som valt att delbetala kostnaden framgår i not 12 och 13 till balansräkningen.

I december 2019 sades en av föreningens hyreslägenheter upp. Hyresgästen kommer att frånträda lägenheten 2020-03-31 och föreningen har för avsikt att därefter upplåta lägenheten med bostadsrätt.

Styrelsens ord

Föreningen valde inför 2019 att byta ekonomisk och teknisk förvaltare från Dahlsjös Affärs & Fastighetsbyrå till Bredablick Förvaltning. I och med bytet av förvaltare har styrelsen under det gångna året främst fokuserat på att skapa en stabil grund för föreningen genom att bland annat ta fram en långsiktig underhållsplan för fastigheten, se över föreningens hyreskontrakt med lokalhyresgästerna samt se över föreningens lån och räntekostnader. I samband med att styrelsen såg över föreningens lån valde styrelsen att extraamortera 500 000 kr samt att lägga upp en löpande amortering på samma lån om 150 000 kr per kvartal. Den löpande amorteringen påbörjas 2020-03-18.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 110 medlemmar.
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 111 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

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 1:a januari 2011.
Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna förbli oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 234	5 179	5 326	5 105
Resultat efter finansiella poster	969	-357	245	1 645
Förändring av underhållsfond	888	-70	30	15
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	489	-407	195	1 710
Soliditet %	53	50	51	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	646	646	646	646
Driftskostnad, kr / kvm	292	269	263	283
Ränta, kr / kvm	63	59	55	70
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	187	61	61	45
Lån, kr / kvm	7 434	7 505	7 505	7 505
Snittränta (%)	0,85	0,78	0,74	0,93

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
	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	67 356 595	-	21 091	-11 121 149	-357 468
Disposition enligt föreningsstämma				-357 468	357 468
Avsättning till underhållsfond 2018			430 419	-430 419	
Avsättning till underhållsfond 2019			1 318 000	-1 318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-429 999	429 999	
Årets kapitaltillskott		3 299 000			
Årets resultat					968 848
Vid årets slut	67 356 595	3 299 000	1 339 511	-12 797 037	968 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 909 036
Årets resultat före fondförändring	968 848
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 999
Summa över/underskott	-11 828 189

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 828 189**

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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 040 505	5 168 638
Övriga rörelseintäkter	3	193 315	10 809
Summa rörelseintäkter		5 233 820	5 179 447
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 934 897	-4 404 538
Övriga externa kostnader	7	-356 829	-217 632
Personalkostnader	8	-122 221	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-408 508	-380 430
Summa rörelsekostnader		-3 822 455	-5 122 192
Rörelseresultat		1 411 365	57 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter		704	-
Räntekostnader		-443 221	-414 723
Summa finansiella poster		-442 517	-414 723
Resultat efter finansiella poster		968 848	-357 468
Årets resultat		968 848	-357 468

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	108 374 129	104 658 355
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		108 374 129	104 658 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	1 290 600	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 290 600	-
Summa anläggningstillgångar		109 664 729	104 658 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 706	-
Övriga fordringar	13	143 403	2 610 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 868	87 472
Summa kortfristiga fordringar		258 977	2 698 175
Kassa och bank	15	3 723 545	4 422 406
Summa omsättningstillgångar		3 982 522	7 120 581
SUMMA TILLGÅNGAR		113 647 251	111 778 936

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 356 595	67 356 595
Kapitaltillskott		3 299 000	-
Underhållsfond		1 339 511	21 091
Summa bundet eget kapital		71 995 106	67 377 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 797 037	-11 121 149
Årets resultat		968 848	-357 468
Summa fritt eget kapital		-11 828 189	-11 478 617
Summa eget kapital		60 166 917	55 899 069
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16,17	37 261 640	-
Summa långfristiga skulder		37 261 640	-
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		-	618 000
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	15 090 275	52 851 915
Leverantörsskulder		96 676	1 438 271
Skatteskulder		338 492	332 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	693 251	639 251
Summa kortfristiga skulder		16 218 694	55 879 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 647 251	111 778 936

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 411 365	57 255
Avskrivningar	408 508	380 430
Ej likviditetspåverkande avsättning till underhållsfond	-	-500 000
	1 819 873	-62 315
Erhållen ränta	704	-
Erlagd ränta	-443 221	-414 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 377 356	-477 038
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 582 598	-2 413 252
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 899 533	1 443 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 060 421	-1 446 660
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	3 299 000	-
- varav lån till medlemmar	-1 434 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 124 282	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 259 282	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-
Årets kassaflöde	-698 861	-1 446 660
Likvida medel vid årets början	4 422 406	5 869 066
Likvida medel vid årets slut	3 723 545	4 422 406

(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	200 år
-Balkonger	40 år
-Fiberinstallation	30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder *	3 652 500	4 110 034
Hyror bostäder *	462 504	-
Hyror lokaler **	925 501	1 058 604
Summa	5 040 505	5 168 638

* Differens mellan åren beror på att årsavgifter och hyror 2018 ej redovisades på separata bokföringskonton.

** Differens mellan åren beror på att lokalhyror och debiterad fastighetsskatt 2018 ej redovisades på separata bokföringskonton. Från och med 2019 återfinnes debiterad fastighetsskatt i not 3 till resultaträkningen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	2 568	-
Vatten och energi	15 612	-
Uppvärmning	78 276	-
Debiterad fastighetsskatt *	56 568	-
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	6 900	-
Överlåtelseavgifter	9 304	-
Övriga intäkter **	24 087	10 809
Summa	193 315	10 809

* Differens mellan åren beror på att lokalhyror och debiterad fastighetsskatt 2018 ej redovisades på separata bokföringskonton. 2018 återfinnes debiterad fastighetsskatt i not 2 till resultaträkningen.

** Av intäkterna 2019 avser 7 706 kr vidarefakturerings till lokalhyresgäst för rensning av ventilation. Kostnaden återfinnes i not 7 till resultaträkningen.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	23 488	53 426
Lokaler	631	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 482	34 482
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	78 533	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 750	2 401 509
VA & sanitet, installationer	7 609	-
Värme, installationer	32 458	-
Ventilation, installationer	30 178	-
Hiss	13 377	19 220
Vattenskador	244 060	-
Klottersanering	2 789	-
Summa	446 355	2 508 637

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 350	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	404 649	-
Summa	429 999	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	158 212	152 150
Teknisk förvaltning	208 757	253 854
Städning	139 424	115 705
Besiktningkostnader	4 139	-
Bevakningskostnader	30 511	-
Gångbanerenshållning	9 188	10 482
Snöröjning	9 181	-
Serviceavtal	18 869	-
Förbrukningsmaterial	5 880	1 400
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 873	-
EI	128 306	105 959
Uppvärmning	658 910	645 604
Vatten och avlopp	226 963	181 573
Avfallshantering	300 123	278 469
Försäkringar	76 716	73 051
Hyressättningsavgift	720	-
Kabel-TV	59 258	74 135
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 513	-
Hyseskostnader	-	3 519
Summa	2 058 543	1 895 901

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 000	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 669
Tele och post	15 080	9 849
Ekonomisk förvaltning	117 500	151 269
Övriga förvaltningskostnader	44 207	11 095
Revision *	49 925	24 688
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	265
Jurist- och advokatkostnader	43 371	-
Bankkostnader	1 862	5 978
IT-tjänster	5 175	5 085
Övriga externa tjänster	65 063	-
Övriga externa kostnader **	12 646	7 734
Summa	356 829	217 632

* Differens mellan åren beror på att upplupet revisionsarvode ej bokats tidigare år. Kostnaden 2019 avser således både 2019 och 2018. Kostnaden 2018 avser 2017.

** Av kostnaderna 2019 avser 7 706 kr vidarefakturerings till lokalhyresgäst för rensning av ventilation. Intäkten återfinnes i not 3 till resultaträkningen.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	91 000
Summa	93 000	91 000
Sociala avgifter	29 221	28 592
Summa	122 221	119 592

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	408 508	380 430
Summa	408 508	380 430

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 085 926	76 085 926
-Mark	36 460 000	36 460 000
-Markanläggningar	-	-
	<u>112 545 926</u>	<u>112 545 926</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	4 124 282	-
	<u>4 124 282</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	116 670 208	112 545 926
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 887 571	-7 507 141
	<u>-7 887 571</u>	<u>-7 507 141</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-408 508	-380 430
	<u>-408 508</u>	<u>-380 430</u>
 Utgående avskrivningar	-8 296 079	-7 887 571
 Redovisat värde	108 374 129	104 658 355
 <i>Varav</i>		
Byggnader	71 914 129	68 198 355
Mark	36 460 000	36 460 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	165 800 000	137 200 000
Lokaler	7 744 000	6 273 000
Totalt taxeringsvärde	173 544 000	143 473 000
<i>Varav byggnader</i>	76 703 000	71 344 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	100 631	100 631
	<u>100 631</u>	<u>100 631</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 <i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>	 -100 631	 -
-Utrangering inventarier, maskiner och installationer	<u>-100 631</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	-	100 631
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-100 631	-100 631
	<u>-100 631</u>	<u>-100 631</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	 100 631	 -
-Utrangering inventarier, maskiner och installationer	<u>100 631</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	-	-100 631
 Redovisat värde	-	-

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig fordran på medlemmar avseende balkongbyggnation	1 290 600	-
Summa	1 290 600	-

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3	1 141
Fordringar på medlemmar avseende balkongbyggnation	-	2 609 562
Kortfristig del av långfristiga fordringar på medlemmar avseende balkongbyggnation	143 400	-
Summa	143 403	2 610 703

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	72 952	70 084
Förutbetalda kostnader	34 916	17 388
Summa	107 868	87 472

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	3 440
Transaktionskonto Handelsbanken	3 723 545	201 431
Transaktionskonto SEB	-	540 368
Transaktionskonto SEB	-	1 036 476
Placeringskonto SEB	-	1 011 148
Placeringskonto SEB	-	1 011 543
Placeringskonto SEB	-	618 000
Summa	3 723 545	4 422 406

Not 16 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 090 275	52 851 915
Förfaller 2-5 år från balansdagen	37 261 640	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	52 351 915	52 851 915

Not 17 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	52 351 915	52 851 915
Summa	52 351 915	52 851 915

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	0,61 %	2021-12-28	8 946 890	-	500 000	8 446 890
SEB *	0,83 %	2020-06-28	14 490 275	-	-	14 490 275
SEB *	0,54 %	2021-11-28	14 707 375	-	-	14 707 375
SEB *	0,54 %	2021-11-28	14 707 375	-	-	14 707 375
Summa			52 851 915	-	500 000	52 351 915

* Lånen är kapitalbundna till angivna datum. Räntan är rörlig under perioden.

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	122 221	119 592
Upplupna räntekostnader	11 408	26 595
Förutbetalda intäkter	349 632	201 431
Upplupna revisionsarvoden	22 800	-
Upplupna driftskostnader	187 190	291 633
Summa	693 251	639 251

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	59 750 000	59 750 000
Summa ställda säkerheter	59 750 000	59 750 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-03-30

Stefan Jaako
Styrelseordförande



Marja Hammarström



Victor Cukierman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03
R3 Revisionsbyrå



Mikael Thorsson
Auktoriserad revisor



Johan Ahlström



Marie Carlsson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Friggaboden
Org.nr. 769610-9953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friggaboden 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 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 huruvida 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 revisions sed 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:

R3

• 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 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 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.

R3

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Friggaboden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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.

R3

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 3 april 2020



Mikael Thorsson
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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

