

Årsredovisning 2020, Bostadsrättsföreningen Fries

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fries får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Medlemmarnas valda ombud och revisor

Under året har följande personer varit medlemmarnas valda ombud:

Kristina Haara	ordförande
Johan Nilsson	sekreterare
Anna Axelsson	vicevärd
Henrik Kockum	övrig ledamot
Elin Folkesson	övrig ledamot, t.o.m 20201113
Helene Löfstedt	suppleant
Björn Fredlund	suppleant
Christer Löfstedt	revisor
Marcus Liljenberg	revisorssuppleant

Föreningsstämman utsåg också en valberedning bestående av Fredrik Jonsson Larsson och Ida Svensson att förbereda valen inför nästa föreningsstämma.

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

Anlitad auktoriserad revisor har varit Martin Johansson, Revisorsringen.

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

Ägarbyten

Under året har följande överlåtelse av bostadsrätter ägt rum:

Lgh nr	överlåtare	förvärvare
5	Martin Nilsson	Anna Linderbert
16	Elin Folkesson	Nils Engström
	Fredrik Jonsson Larsson	

Aktiviteter, reparationer och underhåll under 2020

Under året har vi påbörjat ett större renoveringsarbete med ommålning av fönstren. De flesta fönstren i byggnad A-B och hälften i byggnad F har renoverats. Kommande sommar kommer övriga fönster att renoveras.

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

Under 2020 har 19 lägenheter deltagit i självförvaltningen. Styrelsen ser positivt på fortsatt självförvaltning eftersom det gemensamma arbetet bidrar till kontakten mellan föreningens medlemmar och medför en väsentlig kostnadsbesparing för hela föreningen.

Inkomster och utgifter

Reparation och underhåll står för den största enskilda kostnaden, 563 132 kronor, och hänför sig mestadels till fönsterrenoveringen, som påbörjades under våren 2020.

Kostnaden för värmen, inklusive varmvattnet, uppgick till 367 982 kr, vilket är något lägre än föregående år, 390 644 kr.

Värmeförbrukningen har under 2019 och 2020 legat lägre jämfört med tidigare år, sannolikt tack vare ny fjärrvärmeanläggning och nya termostater, som installerades för fyra år sedan. De senaste årens varma vintrar har också bidragit till lägre värmeförbrukning.

Kostnaden för vatten/avlopp på 56 690 kr, är i nivå med föregående år (56 864 kr).

Kostnaden för el (127 823 kr) ligger något lägre än föregående år (139 675 kr), sannolikt pga lägre elavgift via Kundkraft. Förbrukningen har legat stabilt de senaste tre åren, och lägre än tidigare år. Andra stora kostnader utgörs av fastighetsskatt (53 828 kr), räntekostnader (35 857 kr), renhållning (27 346 kr), städning (42 125 kr), försäkringar (43 279 kr), trädgården (31 168 kr) samt kabel-TV plus bredband (84 076kr).

Övriga fastighetskostnader (49 426 kr) rör kostnader för spolning och inspektion av avloppsstammar samt inredning av föreningens friskvårdsrum i 5B

Värme-kostnaden, el-kostnaden, övriga konsumtionsavgifter och renhållning är kostnader som vi kan påverka genom vars och ens beteende och medlemmarna uppmanas att hålla förbrukningen och därmed kostnaderna nere

Styrelsens arvode har uppgått till 36 800 kronor.

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

Tack

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

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

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1431	1431	1436	1455	1430
Resultat efter finansiella poster	-209	294	-84	-512	120
Soliditet	33	37	28	29	44

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

-balanserad vinst	217 281
-reservfond*	505 338
årets vinst/förlust	-209 081
	<u>513 538</u>

disponeras så att

-balanserad vinst	
-reservfond*	
-uttag balanserad vinst	-209 081
-uttag reservfond	
	<u>-209 081</u>

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	661129	428123	0	294496
Disposition av föregående års resultat		77215	217281	-294496
Årets resultat				-209081
Belopp vid årets utgång	661129	505338	217281	-209081

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

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 430 783	1 431 193
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	1 404 116	928 658
Övriga externa kostnader	4	71 186	67 871
Personalkostnader	5	85 301	63 422
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	6	43 404	43 404
Summa rörelsekostnader		1 604 007	1 103 355
Rörelseresultat		-173 224	327 838
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		35 857	33 342
Resultat efter finansiella poster		-209 081	294 496

Balansräkning

Tillgångar	Not	2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 181 400	3 224 804
Summa anläggningstillgångar		3 181 400	3 224 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	6 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 832	68 290
Summa kortfristiga fordringar		66 832	74 443
Kassa bank			
Kassa och bank		260 872	446 798
Summa omsättningstillgångar		260 872	446 798
Summa tillgångar		3 509 104	3 746 045
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 129	661 129
Reservfond		505 338	428 123
Summa bundet eget kapital		1 166 467	1 089 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		217 281	0
Årets resultat		-209 081	294 496
Summa fritt eget kapital		8 200	294 496
Summa eget kapital		1 174 667	1 383 748
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 019 340	2 099 340
Summa långfristiga skulder		2 019 340	2 099 340
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 248	43 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 849	219 053
Summa kortfristiga skulder		315 097	262 957
Summa eget kapital och skulder		3 509 104	3 746 045

Tilläggsupplysningar

Not 1

Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll (reparationsfond)

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsregler

Byggnader skrivs av med 1% årligen

Inventarier skrivs av med 20% årligen

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2: Nettoomsättningen fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	1 380 003	1 372 493
Garage	65 280	67 200
Överlåtelse	2 000	4 000
Självförvaltning	-16 500	-12 500
Nettoomsättning	1 430 783	1 431 193

Not 3: Fastighetskostnader

Reparation och underhåll	563 132	92 408
Trädgård	31 688	7 784
Renhållning	27 346	26 758
Städservice	42 125	37 747
Vatten/avlopp	56 690	56 869
El-energi	127 823	139 675
Värmekostnader	367 982	390 644
Kabel-TV	84 076	83 746
Fastighetsskatt	53 828	47 261
Övr fastighetskostnader	49 426	45 766
Fastighetskostnader	1 404 116	928 658

Not 4: Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga främmande tjänster	17 875	17 875
Försäkringar	43 279	40 395
Revisionsarvoden	900	900
Bankkostnader	2 372	1 599
Administrativa kostnader	1 518	2 983
Diverse omkostnader	5 242	4 119
Övriga externa kostnader	71 186	67 871

Årsredovisning 2020
Brf Fries

Not 5: Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar	67 500	49 500
Sociala kostnader	17 801	13 922
Anställda och personalkostnader	85 301	63 422

Not 6: Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	4 389 056	4 389 056
Utgående ack anskaffningsvärde	4 389 056	4 389 056
Ingående avskrivningar	1 164 252	1 120 848
Årets avskrivning	43 404	43 404
Utgående ack avskrivningar	1 207 656	1 164 252
Utgående redovisat värde	3 181 400	3 224 804
Taxeringsvärde, byggnader	16 686 000	16 686 000
Taxeringsvärde, mark	14 200 000	14 200 000

Not 7: Långfristiga skulder

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	1 619 340	1 699 340
---	-----------	-----------

Not 8: Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Säkerheter

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

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

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

Not 9: Nyckeltal för att spegla föreningens ekonomiska ställning

<u>Långfristiga skulder</u>	1 619 340	<5 Bra
<u>Nettoomsättningen</u>	1 430 783	1,13 >10 Dåligt >20 Riskabelt
<u>Räntekostnader</u>	35 857	<20% utmärkt
<u>Nettoomsättningen</u>	1 430 783	2,51 >40% dåligt
<u>Långfristiga skulder</u>	1 619 340	Under
<u>Totalyta</u>	2 056	788 12.000 kr/kvm

Lund den 2021-03-08



Kristina Haara



Johan Nilsson



Anna Axelsson

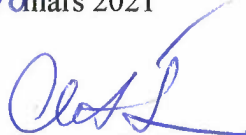


Henrik Kockum

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2021



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Christer Löfstedt
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fries

Org.nr 745000-1073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fries för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fries för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den 18 mars 2021



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Christer Löfstedt
Föreningsvald revisor