
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fredåsgatan 22-24
Org nr: 769613-0975



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fredåsgatan 22-24
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 774 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tryckaren 8 i Mölndals kommun med sammanlagt 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Fredåsgatan 22-24 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
12	16	28

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	39

Total tomtarea	1 985 m ²
Bostäder hyresrätt	86 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 225 m ²
Total lokalarea	160 m ²

Årets taxeringsvärde	43 235 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 235 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,46 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Mattläggning tvättstuga	18 513

Bland större underhållsarbeten 2020 kan nämnas:

Nya mattor och målning tvättstuga

OVK och energideklaration

KOMMANDE ARBETEN med estimerade kostnader

2021

Komplettering fasad 15 000 kr

Rengöring balkonger 30 000 kr

Tvättstugan 20 000 kr

Brandsyn 5000 kr

Hiss, årligt underhåll 15 000 kr

Trädgårdskomplettering 12 000 kr

2022

Ombyggnad hiss i 22an 100 000 kr

Brandsyn 5000 kr

Hiss, årligt underhåll 15 000 kr

Trädgårdskomplettering 12 000 kr

2023

Målning plåttak 50 000 kr

OVK 20 000 kr

Brandsyn 5000 kr

Hiss, årligt underhåll 15 000 kr

Trädgårdskomplettering 12 000 kr

2024

Besiktning och kompletteringar av balkonger 75 000 kr

Brandsyn 5000 kr

Hiss, årligt underhåll 15 000 kr

Trädgårdskomplettering 12 000 kr

2025

Kompletteringar tvättmaskiner och torktumlare 75 000 kr

OVK 20 000 kr

Brandsyn 5000 kr

Hiss, årligt underhåll 15 000 kr

Styrelsen har ordet, årsredovisning 2020

Trädgårdskomplettering 12 000 kr

2026

Brandsyn 5000 kr

Hiss, årligt underhåll 15 000 kr

Trädgårdskomplettering 12 000 kr

2031

Renlinig avloppsstammar 350 000 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Liljegren	Ordförande	2021
Oskar Modin	Sekreterare	2021
Hjördis Ehlin	Vice ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Johansson	Suppleant	2021
Haris Music	Suppleant	2021
Lena Techel	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anders Björk	Stämman
Ingrid Samuelsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad avgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Styrelsens ord,

Covid-19-pandemin påverkade naturligtvis oss alla på många olika sätt under 2020. Trots detta lyckades vi hålla en försenad föreningsstämma i september och vi hade två städdagar då många boende hjälpte till att göra gården fin. Vi tackar alla som deltagit. Vi hade även en extra föreningsstämma i februari 2020, där syftet var att välja in två nya suppleanter i styrelsen. Under året har vi även renoverat tvättstugan med målning av väggar och inläggning av ny golvmatta.

Gården har återigen tagits väl omhand av trädgårdsgruppen och vi har anlitat extern hjälp med gräsklippningen. Under året utökade vi antalet pallkragar för odling och införskaffade fler trädgårdsmöbler. Vi hoppas dessa kommer till användning även framöver. Vill ni hjälpa till med att ta hand om trädgården så kontakta Gunilla (lgh 2211) eller Frida (lgh 2412). Under året har ett antal lägenheter bytt ägare. Vi önskar alla nyinflyttade varmt välkomna och hoppas att ni trivs!

Vill man lämna synpunkter till styrelsen görs det lättast genom att skicka ett mail till oss på fredasgatan@gmail.com. Det finns även en Facebook-grupp som alla i huset är välkomna att gå med i, här finns både lite medlemsdialog och information. För att gå med, gå in på <http://on.fb.me/fredasgatan> och klicka på Gå med i gruppen, så kommer vi att godkänna er som medlemmar.

Med det sagt hoppas vi på ett gott 2021 för alla här i huset!
Styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 907	1 767	1 929	1 926	1 915
Resultat efter finansiella poster	423	160	352	471	529
Årets resultat	423	160	352	471	529
Resultat exklusive avskrivningar	774	526	719	838	896
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	574	326	519	638	716
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	81	90	81	86	78
Balansomslutning	45 818	45 496	45 561	45 442	44 977
Soliditet %	61	60	55	54	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	603	661	661	661
Driftkostnader, kr/m ²	312	415	429	304	277
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	304	415	339	292	277
Ränta, kr/m ²	54	75	59	60	76
Underhållsfond, kr/m ²	532	409	378	412	338
Lån, kr/m ²	7 087	7 924	8 150	8 725	8 776

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 968 601	2 281 033	1 133 347	-70 462	159 660
Disposition enl. årsstämmobeslut				159 660	-159 660
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-18 513	18 513	
Årets resultat					423 396
Vid årets slut	23 968 601	2 281 033	1 314 834	-92 289	423 396

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	89 198
Årets resultat	423 396
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 513
Summa	331 107

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **331 107**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 907 100	1 766 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 997	65 869
Summa rörelseintäkter		1 909 097	1 832 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-770 914	-924 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 733	-160 730
Personalkostnader	Not 6	-60 592	-67 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 909	-366 687
Summa rörelsekostnader		-1 364 149	-1 519 310
Rörelseresultat		544 949	313 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 153	13 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 706	-166 726
Summa finansiella poster		-121 553	-153 558
Resultat efter finansiella poster		423 396	159 660
Årets resultat		423 396	159 660

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 745 644	40 096 554
Summa materiella anläggningstillgångar		39 745 644	40 096 554
Summa anläggningstillgångar		39 745 644	40 096 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 400	0
Övriga fordringar	Not 9	110 409	990 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	69 163	63 121
Summa kortfristiga fordringar		193 972	1 053 260
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 878 855	4 347 010
Summa kassa och bank		5 878 855	4 347 010
Summa omsättningstillgångar		6 072 827	5 400 270
Summa tillgångar		45 818 472	45 496 824

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 249 634	26 249 634	
Fond för yttre underhåll	1 314 834	1 133 347	
Summa bundet eget kapital	27 564 468	27 382 981	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-92 289	-70 462	
Årets resultat	423 396	159 660	
Summa fritt eget kapital	331 107	89 198	
Summa eget kapital	27 895 575	27 472 179	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 511 000	17 631 000
Leverantörsskulder		118 473	126 601
Övriga skulder		780	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	292 644	266 264
Summa kortfristiga skulder		17 922 897	18 024 645
Summa eget kapital och skulder		45 818 472	45 496 824

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 479 444	1 342 528
Hyror, bostäder	111 480	119 018
Hyror, lokaler	171 261	164 328
Hyror, p-platser	176 940	174 045
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-5 735
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 025	-27 525
Debiterad fastighetsskatt-	9 864	9 864
Summa nettoomsättning	1 907 100	1 766 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	1 636	4 398
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
Övriga rörelseintäkter	360	8 522
Försäkringsersättningar	0	52 945
Summa övriga rörelseintäkter	1 997	65 869

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-18 513	0
Reparationer	-92 409	-248 796
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 362	-48 906
Försäkringspremier	-20 259	-18 802
Kabel- och digital-TV	-24 927	-24 573
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 275
Obligatoriska besiktningar	-47 800	-26 369
Bevakningskostnader	0	-700
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 540	-5 065
Snö- och halkbekämpning	-24 524	-29 665
Förbrukningsinventarier	-38 455	-17 998
Fordons- och maskinkostnader	0	-398
Vatten	-105 523	-96 741
Fastighetsel	-50 739	-63 078
Uppvärmning	-198 210	-208 240
Sophantering och återvinning	-65 731	-67 135
Förvaltningsarvode drift	-25 922	-65 473
Summa driftskostnader	-770 914	-924 214

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-773	0
Förvaltningsarvode administration	-150 495	-133 380
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-16 450
Övriga förvaltningskostnader	-5 531	-1 613
Kreditupplysningar	0	-1 335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 636	-4 398
Kontorsmateriel	-1 409	-1 205
Köpta tjänster	-139	0
Bankkostnader	-2 350	-2 350
Övriga externa kostnader	-1 400	0
Summa övriga externa kostnader	-181 733	-160 730

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 480	0
Styrelsearvoden	-49 399	-47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-4 000
Sociala kostnader	-4 213	-16 678
Summa personalkostnader	-60 592	-67 678

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-349 745	-349 745
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 165	-16 943
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-350 909	-366 687

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 313 165	33 313 165
Mark	9 675 823	9 675 823
Tillkommande utgifter	86 125	86 125
	43 075 113	43 075 113
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 075 113	43 075 113
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 893 599	-2 543 855
Tillkommande utgifter	-84 960	-68 018
	-2 978 559	-2 611 873
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-349 745	-349 745
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 164	-16 943
	-350 909	-366 688
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 329 468	-2 978 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 745 644	40 096 554
Varav		
Byggnader	30 069 821	30 419 565
Mark	9 675 823	9 675 823
Tillkommande utgifter	0	1 164
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	1 035 000	1 035 000
Totalt taxeringsvärde	43 235 000	43 235 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 163 000</i>	<i>25 163 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 072 000</i>	<i>18 072 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	14 384	15 840
Skattekonto	96 025	74 299
Andra kortfristiga fordringar	0	900 000
Summa övriga fordringar	110 409	990 139

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 100	19 266
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 624	37 624
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 256	6 231
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 183	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 163	63 121

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	4 359 753	3 847 600
Transaktionskonto	1 518 102	498 410
Summa kassa och bank	5 878 855	4 347 010

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	17 511 000	17 631 000
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 511 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	-17 511 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB**	0,51%	2021-08-28	2 559 000,00	0,00	0,00	2 559 000,00
SEB**	0,59%	2021-05-28	3 492 000,00	0,00	0,00	3 492 000,00
SEB**	0,59%	2021-08-28	5 580 000,00	0,00	120 000,00	5 460 000,00
SEB**	0,54%	2021-10-28	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			17 631 000,00	0,00	120 000,00	17 511 000,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB:s lån om totalt 17 511 000 kr som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 944	16 024
Upplupna räntekostnader	4 302	4 480
Upplupna elkostnader	4 995	5 401
Upplupna värmekostnader	25 921	26 380
Upplupna revisionsarvoden	16 900	15 910
Upplupna styrelsearvoden	49 770	47 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 369	1 945
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 443	149 125
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 644	266 264

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 184 000	22 184 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Mölnadal 13/4 -21
Ort och datum

Bengt Liljegren
Bengt Liljegren

Oskar Modin
Oskar Modin

Hjördis Ehlin
Hjördis Ehlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-05
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Axel Sandquist
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredåsgatan 22-24, org.nr 769613-0975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredåsgatan 22-24 för år 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 31 december 2020 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 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 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 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 huruvida 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. 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Fredåsgatan 22-24 för år 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-05 09:37:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL SANDQUIST

Datum

Axel Sandquist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Fredåsgatan 22-24

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Fredåsgatan 22-24 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860