

# Brf Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Fredriksdalsgatan 5**  
769615-7242  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredrikdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas för bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Axel Svensson	Ordförande	2021
Filippa Persson	Ledamot	2021
Wilma Nilsson	Ledamot	2021
Mathias Bengtsson	Ledamot	Avgått

##### Styrelsesuppleanter

Hanna Backman	Suppleant	2021
Jonatan Karlsson	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Björn Hulthén, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
---------------------------------	----------------------	------

#### Firmateckning

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

BIA

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Krokslätt 40:1 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträtt löper till och med 2029-03-14. Byggnaden har 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1949 och består av 2 sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastigheten är belägen på Fredriksdalsgatan 5 A-F i Göteborg.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter, 2 lokaler, 2 förråd samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

Samtliga 36 lägenheter består av 2 rum och kök.

Total tomtarea:	2 226 kvm
Total bostadsarea:	1 866 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 659 kvm
- varav hyresrättsarea:	207 kvm
Total lokalarea:	198 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
Restaurang Jaipur	174 kvm	2022-09-30/36 mån
Anne-Marie Roughead	24 kvm	Tillsvidare

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Wira Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel
Miljörent i Göteborg	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenshållning
Svensk NaturEnergi/Jämtkraft *	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Källsortering
Com Hem	Kabel-tv
Nomor **	Skadedjursbekämpning

\* Föreningen har fast elpris via Svensk NaturEnergi/Jämtkraft till och med 2022-11-01.

\*\* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

BA

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 601 kr och planerat underhåll för 1 111 657 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-16 av Bredablick Fastighetspartner och som löpande uppdateras av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 429 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 208 kr per kvm.

### Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Färdigställande av renovering av trapphus	2021
Färdigställande av renovering av entrédörrar och portsystem	2021
Renovering av fönster och fönsterdörrar	2021
Renovering av trappa och sockel	2021
Byte av garageport	2021
Tvättning och målning av plåtdetaljer på tak	2021
Montering av ny taklucka	2021
Renovering av uteplatser inkl. nya grillar, pallkragar, växter och belysning	2021
Renovering av smidesstaket och grindar	2021
Montering av nya cykelställ	2021
Rensning av frånluftskanaler	2021
Renovering av miljöhus	2022
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2024
Renovering av taktäckning i tegel	2025

### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av entrédörrar och portsystem	2020
Renovering av trapphus	2020
Montering av nya ventilationshuvor	2020
Spolning av dagvattensystem	2020
Målning av parkeringslinjer	2020
Energideklaration	2020
Renovering av balkonger	2019
Byte av två tvättmaskiner	2019
Byte av yttre källardörrar	2018
Installation av elektriska brandvarnare	2017
Stambyte vatten och el	2016-2017
Byte av armaturer i allmänna utrymmen	2016-2017
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare	2016-2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-09. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt som en följd av detta då föreningen lämnade hyresrabatt om 20 895 kr. Föreningen ansökte sedan och beviljades statligt hyresstöd om 10 448 kr, vilket resulterade i minskade intäkter om 10 447 kr. Hyresrabatten och hyresstödet återfinns i not 2 och 3 till resultaträkningen.

*JA*

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften uppgår till 5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av köpare. Pantsättningsavgiften uppgår till 2,5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %. Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 959	1 962	1 900	1 883
Resultat efter finansiella poster	-1 025	-2 503	-161	-193
Förändring av underhållsfond	-	-353	249	-11
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-505	-1 630	110	338
Soliditet %	56	57	62	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	858	858	833	817
Driftskostnad, kr / kvm	407	403	374	377
Ränta, kr / kvm	115	147	145	166
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	208	213	202	48
Lån, kr / kvm *	10 041	10 062	8 776	9 817
Snittränta (%)	1,34	1,71	1,99	2,27

\* Lån, kr / kvm avser både fastighetslån samt reverslån.

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.

B4

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>33 489 201</b>	<b>203 689</b>	-	<b>-2 598 939</b>	<b>-2 503 394</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-2 503 394	2 503 394
Avsättning till underhållsfond			429 000	-429 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-429 000	429 000	
Årets resultat					-1 024 782
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 489 201</b>	<b>203 689</b>	-	<b>-5 102 333</b>	<b>-1 024 782</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 102 333
Årets resultat före fondförändring	-1 024 782
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-429 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 000
Summa över/underskott	-6 127 115

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 127 115**

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

*BA*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 903 963	1 915 996
Övriga rörelseintäkter	3	55 474	45 968
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 959 437</b>	<b>1 961 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 986 780	-3 358 631
Övriga externa kostnader	7	-128 265	-119 809
Personalkostnader	8	-112 644	-164 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-519 629	-519 631
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 747 318</b>	<b>-4 162 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-787 881</b>	<b>-2 200 794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		56	147
Räntekostnader		-236 957	-302 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 901</b>	<b>-302 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 024 782</b>	<b>-2 503 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 024 782</b>	<b>-2 503 394</b>

PA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,19	46 801 202	47 304 982
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	15 849
Summa materiella anläggningstillgångar		46 801 202	47 320 831
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 801 202	47 320 831
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		53 035	-
Övriga fordringar		1 748	773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	99 909	95 465
Summa kortfristiga fordringar		154 692	96 238
<b>Kassa och bank</b>	13	2 565 404	3 131 044
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 720 096	3 227 282
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		49 521 298	50 548 113

764

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 489 201	33 489 201
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Underhållsfond		-	-
Summa bundet eget kapital		33 692 890	33 692 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 102 333	-2 598 939
Årets resultat		-1 024 782	-2 503 394
Summa fritt eget kapital		-6 127 115	-5 102 333
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 565 775</b>	<b>28 590 557</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	14 575 000	14 620 000
Övriga långfristiga skulder	16	3 103 889	3 103 889
Summa långfristiga skulder		17 678 889	17 723 889
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 045 000	3 045 000
Leverantörsskulder		949 077	948 055
Skatteskulder		5 303	4 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	277 254	236 415
Summa kortfristiga skulder		4 276 634	4 233 667
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 521 298</b>	<b>50 548 113</b>

*PA*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-787 881	-2 200 794
Avskrivningar	519 629	519 631
	<b>-268 252</b>	<b>-1 681 163</b>
Erhållen ränta	56	147
Erlagd ränta	-236 957	-302 747
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-505 153</b>	<b>-1 983 763</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-58 454	-15 484
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	42 967	644 225
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-520 640</b>	<b>-1 355 022</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 700 000
Amortering av låneskulder	-45 000	-45 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 000</b>	<b>2 655 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-565 640</b>	<b>1 299 978</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 131 044</b>	<b>1 831 066</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 565 404</b>	<b>3 131 044</b>

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

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

HA

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

*Byggnader*

-Byggnad

100 år

-Säkerhetsdörrar

100 år

*Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättmaskiner

5 år

PA

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 423 020	1 422 896
Hyror bostäder	280 296	274 800
Hyror lokaler	179 158	176 504
Hyror förråd	16 104	15 516
Hyresrabatt lokaler *	-20 895	-
Hyror p-platser	26 280	26 280
<b>Summa</b>	<b>1 903 963</b>	<b>1 915 996</b>

\* 2020 avser hyresrabatt till lokalhyresgäst på grund av Covid-19. Det statliga hyresstödet som föreningen fått återbetalt återfinns i not 3 till resultaträkningen.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Avfallshantering	948	948
Vatten	-	7 870
Debiterad fastighetsskatt	9 113	9 540
Överlåtelseavgifter	16 389	6 902
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 987	16 912
Erhållna bidrag *	10 448	-
Vidarefaktureringar **	1 532	-
Övriga intäkter	10 057	3 796
<b>Summa</b>	<b>55 474</b>	<b>45 968</b>

\* 2020 avser statligt hyresstöd för hyresrabatt till lokalhyresgäst. Hyresrabatten återfinns i not 2 till resultaträkningen.

\*\* Kostnaden återfinns i not 7 till resultaträkningen.

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	21 683	-
Lokaler	-	3 341
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 940	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 957
VA & sanitet, installationer	2 553	-
Övriga installationer *	2 013	-
Huskropp, fönster	2 412	-
<b>Summa</b>	<b>34 601</b>	<b>12 298</b>

\* 2020 avser felsökning av bokningssystem till tvättstuga.

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	65 749
Övrigt, gemensamma utrymmen *	1 059 492	-
VA & sanitet, installationer	6 001	-
Ventilation, installationer	43 120	-
Huskropp, balkonger	-	2 449 133
P-platser	3 044	-
<b>Summa</b>	<b>1 111 657</b>	<b>2 514 882</b>

\* 2020 avser underhåll av trapphus, entrédörrar och portsystem.

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	62 954	61 082
Fastighetsskötsel	58 596	57 884
Städning	63 500	60 000
Energideklaration	18 625	-
Gångbanerenhållning	12 378	11 267
Snöröjning	5 588	11 707
Förbrukningsmaterial	2 802	2 017
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 256	-
El	25 957	27 607
Uppvärmning	191 334	205 057
Vatten och avlopp	57 591	80 705
Avfallshantering	55 974	54 219
Försäkringar	30 220	29 060
Systematiskt brandskyddsarbete	766	-
Tomträttsavgälder	231 944	211 284
Kabel-tv	20 037	19 562
<b>Summa</b>	<b>840 522</b>	<b>831 451</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	2 145	2 145
Förvaltningskostnader	95 470	92 171
Revision	17 475	16 850
Jurist- och advokatkostnader	8 856	-
Bankkostnader	1 474	1 654
IT-tjänster	613	569
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	5 120
Vidarefaktureringar *	1 532	-
Övriga externa kostnader	700	1 300
<b>Summa</b>	<b>128 265</b>	<b>119 809</b>

\* Intäkten återfinns i not 3 till resultaträkningen.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	85 714	85 714
Övriga arvoden *	-	39 600
<b>Summa</b>	<b>85 714</b>	<b>125 314</b>
Sociala avgifter	26 930	39 373
<b>Summa</b>	<b>112 644</b>	<b>164 687</b>

\* 2019 avser arvode till 3 boende i föreningen för installation av dörrar 2018.

3A

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	503 780	503 781
Inventarier, maskiner och installationer	15 849	15 850
<b>Summa</b>	<b>519 629</b>	<b>519 631</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 376 990	50 376 990
	50 376 990	50 376 990
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>50 376 990</b>	<b>50 376 990</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 072 008	-2 568 227
	-3 072 008	-2 568 227
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-503 780	-503 781
	-503 780	-503 781
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 575 788</b>	<b>-3 072 008</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>46 801 202</b>	<b>47 304 982</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	46 801 202	47 304 982
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	1 151 000	1 151 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 351 000</b>	<b>48 351 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	23 008 000	23 008 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

*BA*



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	79 249	79 249
	79 249	79 249
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>79 249</b>	<b>79 249</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-63 400	-47 550
	-63 400	-47 550
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 849	-15 850
	-15 849	-15 850
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-79 249</b>	<b>-63 400</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>15 849</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	33 264	30 220
Förutbetalda kostnader	66 645	65 245
<b>Summa</b>	<b>99 909</b>	<b>95 465</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	707 849	73 139
Transaktionskonto Swedbank	1 090 443	2 290 793
Placeringskonto Swedbank	767 112	767 112
<b>Summa</b>	<b>2 565 404</b>	<b>3 131 044</b>

*JA*

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 045 000	3 045 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 575 000	14 620 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 620 000</b>	<b>17 665 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	17 620 000	17 665 000
<b>Summa</b>	<b>17 620 000</b>	<b>17 665 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,83 %	2022-09-23	5 000 000	-	-	5 000 000
Swedbank	0,93 %	2023-09-25	7 700 000	-	-	7 700 000
Swedbank	1,86 %	2024-11-25	1 965 000	-	45 000	1 920 000
Swedbank	1,02 %	Rörligt	3 000 000	-	-	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>17 665 000</b>	<b>-</b>	<b>45 000</b>	<b>17 620 000</b>

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

## Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Reverslån, Wallenstam Lägenheter AB	3 103 889	3 103 889
<b>Summa</b>	<b>3 103 889</b>	<b>3 103 889</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 185	-
Upplupna räntekostnader	23 793	24 055
Förutbetalda intäkter	134 332	128 661
Upplupna revisionsarvoden	16 900	16 300
Upplupna driftskostnader	68 044	67 399
<b>Summa</b>	<b>277 254</b>	<b>236 415</b>

## Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler kan påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

*3/11*

## Not 19 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 400 000	24 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 400 000</b>	<b>24 400 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021- 04-20



Axel Svensson  
Styrelseordförande



Filippa Persson



Wilma Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05- 07  
Ernst & Young AB



Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 att 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 revisionsssed 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:

- 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2020 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7 / 5 2021



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

