

Brf Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredriksdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Axel Svensson	Ordförande	2019
Bea Nissen Pettersson	Ledamot	2019
Jimmy Ödman	Ledamot	2019
Mathias Bengtsson	Ledamot	2019
Sophie Ewerstrand	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Filippa Persson	Suppleant	2019
Thea Emilsson	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

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

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

Samtliga 36 lägenheter består av två rum och kök.

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Verksamhet
Anne-Marie Roughead	24 kvm	Atelje
Restaurang Jaipur	174 kvm	Restaurang

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa sedan 2018-06-08. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

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

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 984 kr och planerat underhåll för 167 708 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-16 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 417 000 kr 2018 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 202 kr per kvm.

Planerat underhåll

Balkongrenovering
Spolning av markavlopp och brunnar

År
2019
2019

Utfört underhåll

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

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

Väsentliga händelser under året

Allmänt

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

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende 2019 har styrelsen beslutat att 1 januari 2019 höja årsavgifterna med 3 %.

Flerårsöversikt

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

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean (1 659 kvm) som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean (2 064 kvm) som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	31 386 495	203 689	115 270	-2 360 557	-192 840
Disposition enligt föreningsstämma				-192 840	192 840
Avsättning till underhållsfond 2018			417 000	-417 000	
Avsättning till underhållsfond 2017			98 932	-98 932	
Ianspråktagande av underhållsfond 2018			-167 708	167 708	
Ianspråktagande av underhållsfond 2017			-110 000	110 000	
Årets upplåtelse	2 102 706				
Årets resultat					-160 812
Vid årets slut	33 489 201	203 689	353 494	-2 791 621	-160 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

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

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-2 952 433

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 874 777	1 865 072
Övriga rörelseintäkter	3	25 586	18 121
Summa rörelseintäkter		1 900 363	1 883 193
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-950 545	-948 433
Övriga externa kostnader	7	-179 814	-133 975
Personalkostnader	8	-112 648	-132 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-519 630	-519 630
Summa rörelsekostnader		-1 762 637	-1 734 396
Rörelseresultat		137 726	148 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		418	10
Räntekostnader		-298 956	-341 647
Summa finansiella poster		-298 538	-341 637
Resultat efter finansiella poster		-160 812	-192 840
Årets resultat		-160 812	-192 840

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad 100 år

-Säkerhetsdörrar 100 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner 5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Reparationer

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

Not 5 Planerat underhåll

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

Not 6 Driftskostnader

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

Not 7 Övriga kostnader

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

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	85 716	100 714
Summa	85 716	100 714
Sociala avgifter	26 932	31 644
Summa	112 648	132 358

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	503 780	503 780
Inventarier, maskiner och installationer	15 850	15 850
Summa	519 630	519 630

Not 10 Byggnader och mark

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

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

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	83	62
Klientmedel Fastighetspartner	-	409 318
Summa	83	409 380

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	29 060	-
Förutbetalda kostnader	51 371	-
Summa	80 431	-

Not 14 Kassa och bank

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

Not 15 Förfall fastighetslån

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

Not 16 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	15 010 000	15 055 000
Summa	15 010 000	15 055 000

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

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

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

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Reverslån, Wallenstam Bostadsfinansiering AB	3 103 889	5 206 595
Summa	3 103 889	5 206 595

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

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

Not 20 Ställda säkerheter

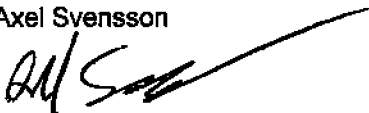
Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 400 000	24 400 000
Summa ställda säkerheter	24 400 000	24 400 000

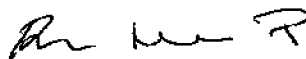
Underskrifter

Göteborg, 2019-05-25

Axel Svensson



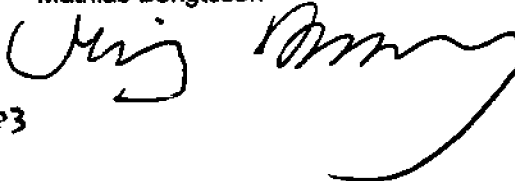
Bea Nissen Pettersson



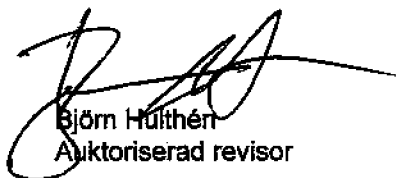
Jimmy Ödman



Mathias Bengtsson



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



Björn Hülthén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

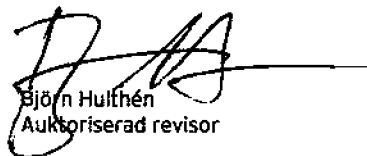
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 3 / 6 2019

Ernst & Young AB



Björn Hulthén
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

