

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen Brf Fränskivlingen
Org nr: 764500-0832



Medlemsvinst

RBF Fränskivlingen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 1 400 kronor i återbäring samt 4 464 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Fränskivlingen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 Borås Stad.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för reparation och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 126%.

I resultatet ingår avskrivningar med 241 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 317 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fränskivlingen 2 i Borås stad. Byggnaden innehåller 31 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Björksättersgatan 12-16 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	10	
2 rum och kök	3	
3 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	14	
Antal p-platser	9	

Total bostadsarea 1894 m²

Taxeringsvärde

Byggnader	14 837 000	11 202 000
Mark	6 892 000	4 428 000

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Kabel TV	Com hem
El	Borås elnät AB

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 95 tkr och planerat underhåll för 81 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar en underhållskostnad på 9 651 tkr de kommande 30 åren och 3 228 tkr de kommande 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 322 tkr (170 kr/m²) respektive 323 tkr (170 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 317 tkr (167 kr/m²), efter att man tagit hänsyn till fondens ingående värde.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamreovering, ombyggnad badrum	2004	
Fönsterbyte lägenheter	2006	
Lagning av asfaltsytor och trappor	2006	
Fasadreovering	2009	
Byte av fönster (källarfönster, 10 lgh. 3 balkongdörrar)	2015	
Byte av lägenhetsdörrar	2015	
Byte av tak	2015	
Fasadreovering	2015	
Målning av sockel, vägg torn och garageportar	2016	
Byte av entrédörrar	2017	
Balkonger	2018-2019	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, låsbyte	81 tkr

de

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Eisele	Ordförande	2021
Jemima Andersson	Ledamot	2021
Jessica Brobjer	Ledamot	2020
Lupco Markovski	Ledamot	2020
Anita Simring	Ledamot	2021
Linda Jozic	Ledamot	2021
Benny Andersson (Ersatt Håkan Göransson)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Lannerhall	Suppleant	2020
Terttu Jeremejev	Suppleant	2020
Gunborg Svensson	Suppleant	2020
Mattias Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	
Anders Winther	Godkänd Revisor	Revisionsgruppen i Borås AB
Rikard Johelid	Suppleant	Revisionsgruppen i Borås AB

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 2020-04-01.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit beslut om att bli medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg och då köpt 93 st garantikapitalbevis á 500 kr. I samband med det har föreningen även antagit nya stadgar. Beslut ett av två togs på en extrastämma 2018-09-20 och beslut två av två togs på en efterföljande extrastämma 2018-10-09.

Föreningen har under året valt att ändra redovisning gällande avsättning och reservering av underhållsfonden. I tidigare bokslut har föreningen bokat föregående års avsättning samt ianspråktagande av underhållsfonden. Framåt har man beslutat att årets förändring av underhållsfonden ska bokas upp samma år. Detta medför att det bokförs dubbelt i detta bokslut. Det innebär även att styrelsen tar beslutet om avsättning samt i anspråkstagande ur fonden, i enlighet med stadgarna.

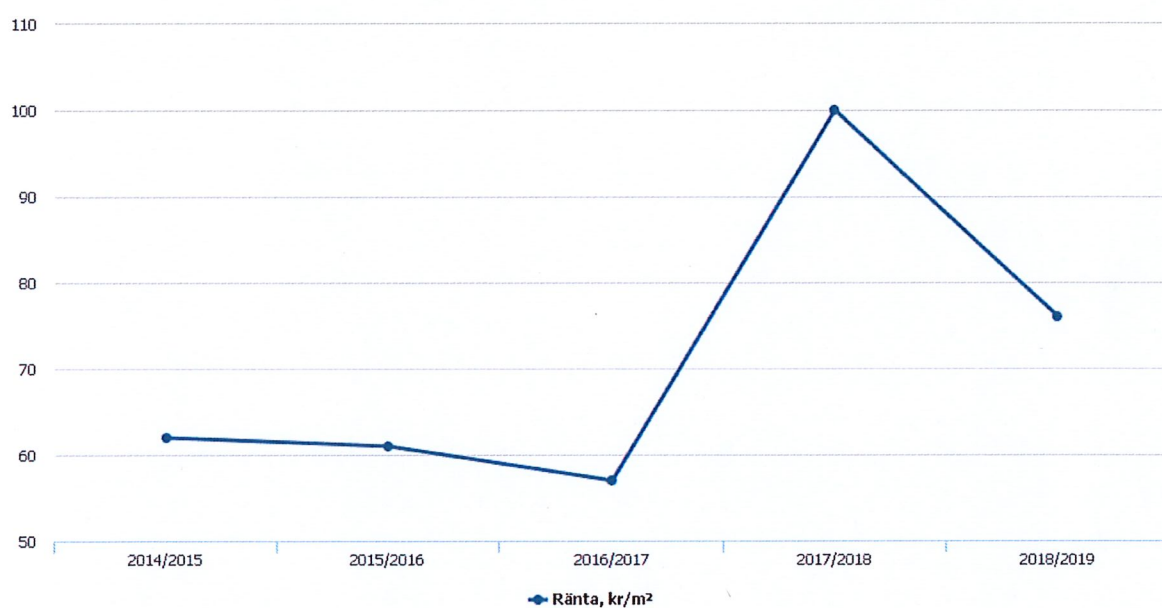
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer. 

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Rörelsens intäkter	1 526	1 486	1 462	1 451	1 413
Resultat efter finansiella poster	76	-776	8	167	-1 069
Soliditet %	6	5	7	7	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	747	747	735	733	718
Ränta, kr/m ²	68	100	57	61	62
Lån, kr/m ²	4 099	4 177	2 670	2 748	2 785



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 310	101 400	784 000	152 418	136 218	-776 138
Disposition enl. årsstämmbeslut					-776 138	776 138
Fg års reservering underhållsfond				218 400	-218 400	
Reservering underhållsfond				321 701	-321 701	
Fg års ianspråktagande av underhållsfond				-152 418	152 418	
Ianspråktagande av underhållsfond				-81 190	81 190	
Överföring från uppskrivningsfonden			-16 000		16 000	
Årets resultat						76 274
Vid årets slut	58 310	101 400	768 000	458 911	930 413	76 274

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-930 413
Årets resultat	76 274
Summa	-854 139

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 854 139

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 481 362	1 483 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 509	1 981
Summa rörelseintäkter		1 525 871	1 485 579
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-989 524	-1 772 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 387	-46 786
Personalkostnader	Not 6	-34 623	-44 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-240 708	-208 795
Summa rörelsekostnader		-1 327 242	-2 072 919
Rörelseresultat		198 629	-587 340
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 282	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 641	-188 823
Summa finansiella poster		-136 834	-188 798
Resultat efter finansiella poster		61 795	-776 138
Årets resultat		76 274	-776 138

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 881 756	8 114 385
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	105 033	113 112
Summa materiella anläggningstillgångar		7 986 789	8 227 497
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	47 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 000	0
Summa anläggningstillgångar		8 033 789	8 227 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 503	0
Övriga fordringar	Not 12	16 152	18 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	31 094	30 653
Summa kortfristiga fordringar		49 749	49 635
Kassa och bank			
Kassa och bank		503 084	474 227
Summa kassa och bank		503 084	474 227
Summa omsättningstillgångar		552 833	523 862
Summa tillgångar		8 586 622	8 751 359

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	58 310	58 310	
Uppskrivningsfond	768 000	784 000	
Reservfond	101 400	101 400	
Fond för yttre underhåll	458 911	152 418	
Summa bundet eget kapital	1 386 621	1 096 128	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-930 413	136 218	
Årets resultat	76 274	-776 138	
Summa fritt eget kapital	-854 139	-639 920	
Summa eget kapital	532 482	456 208	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 616 377	7 763 389
Summa långfristiga skulder		7 616 377	7 763 389
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	147 012	147 012
Leverantörsskulder		25 713	116 628
Övriga skulder	Not 15	46 785	52 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	218 253	215 664
Summa kortfristiga skulder		437 763	531 761
Summa eget kapital och skulder		8 586 622	8 751 359

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	50
Fastighetsförbättringar	Linjär	30-40
Inventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 415 232	1 415 232
Hyrer, bostäder	0	36 646
Hyrer, lokaler	13 374	2 964
Hyrer, garage	47 040	47 040
Hyrer, p-platser	9 664	10 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 668	-27 324
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-280	-560
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-900
Summa nettoomsättning	1 481 362	1 483 598

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Balkonginglasning	37 500	0
Övriga ersättningar	6 710	1 183
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	120	800
Summa övriga rörelseintäkter	44 509	1 981

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-81 190	-659 565
Reparationer	-95 124	-221 887
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 983	-45 147
Försäkringspremier	-40 521	-38 626
Kabel- och digital-TV	-42 887	-45 495
Återbäring från Riksbyggen	1 400	0
Obligatoriska besiktningar	0	-19 556
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 369
Förbrukningsinventarier	-794	-12 073
Vatten	-88 537	-78 037
Fastighetsel	-51 284	-64 169
Uppvärmning	-337 420	-383 899
Sophantering och återvinning	-58 240	-50 496
Förvaltningsarvode drift	-148 943	-146 521
Summa driftkostnader	-989 524	-1 772 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-30 935	-31 750
Arvode, yrkesrevisorer	-15 183	-11 259
Övriga förvaltningskostnader	-2 167	-784
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 625	0
Kontorsmateriel	-2 022	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 860	0
Bankkostnader	-2 370	-2 993
Summa övriga externa kostnader	-62 387	-46 786

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-3 960	-12 480
Styrelsearvoden	-8 500	-22 250
Sammanträdesarvoden	-14 500	0
Sociala kostnader	-7 663	-9 768
Summa personalkostnader	-34 623	-44 498

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-69 851	-69 851
Avskrivning uppskrivningsfond	-16 000	-16 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-83 050	-83 000
Avskrivningar tillkommande utgifter, balkonger	-63 728	-31 864
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 079	-8 080
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-240 708	-208 795

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 818	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 464	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 282	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 492 548	3 492 548
Mark	1 078 200	1 078 200
Tillkommande utgifter	5 040 596	2 491 490
Uppskrivning byggnad	800 000	0
	10 411 344	7 062 238
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	2 549 106
Uppskrivning byggnad	0	800 000
	0	3 349 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 411 344	10 411 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 917 091	-1 847 240
Tillkommande utgifter	-363 868	-249 004
	- 2 280 959	- 2 096 244
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-69 851	-69 851
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-146 777	-114 864
	- 216 628	- 184 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 497 587	- 2 280 959
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar byggnad	-16 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivning byggnad	-16 000	-16 000
	- 32 000	- 16 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 881 757	8 114 389
Varav		
Byggnader	1 505 607	1 575 457
Mark	1 078 200	1 078 200
Tillkommande utgifter	4 529 950	4 676 732
Uppskrivning byggnad	768 000	784 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 837 000	11 202 000
Mark	6 892 000	4 428 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	121 192	0
	121 192	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	121 192
	0	121 192
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	121 192	121 192
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-8 080	0
	- 8 080	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-8 079	-8 080
	- 8 079	- 8 080
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 159	- 8 080
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 033	113 112
Varav		
Maskiner och inventarier	105 033	113 112

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	47 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	47 000	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	13 931	16 761
Skattekonto	2 221	2 221
Summa övriga fordringar	16 152	18 982

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 933	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 648	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 513	30 653
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 094	30 653

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	7 763 389	7 910 401
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-147 012	-147 012
Långfristig skuld vid årets slut	7 616 377	7 763 389

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-12-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2023-04-30	1 250 062,00	0,00	44 512,00	1 205 550,00
SWEDBANK	1,80%	2021-04-23	1 332 214,00	0,00	40 000,00	1 292 214,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2020-12-01	2 328 125,00	0,00	62 500,00	2 265 625,00
Summa			7 910 401,00	0,00	147 012,00	7 763 389,00

*Senast kända räntesatser

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019/2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-08-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019/2020.

Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	29 486	33 284
Övriga skulder	17 179	19 173
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	46 785	52 457

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	14 260	14 479
Upplupna driftskostnader	0	3 060
Upplupna elkostnader	7 243	6 415
Upplupna vattenavgifter	7 945	7 070
Upplupna värmekostnader	12 307	17 646
Upplupna kostnader för renhållning	4 129	4 069
Upplupna kostnader för administration	897	0
Upplupna revisionsarvoden	11 500	0
Upplupna styrelsearvoden	29 345	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 845
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 627	122 080
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 253	215 664

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	8 197 000	8 197 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

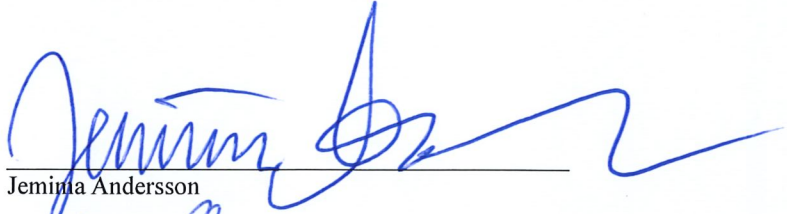
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

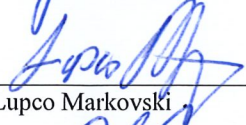
Styrelsens underskrifter

Borås 2019-12-11
Ort och datum

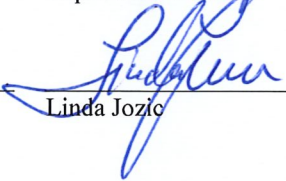

Johan Eisele

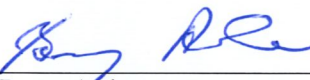

Jemima Andersson


Jessica Brobjer

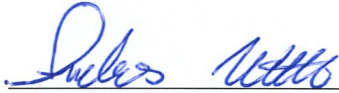

Lupco Markovski


Anita Simring


Linda Jozic


Benny Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-12-16



Anders Winther,
Godkänd revisor
Revisionsgruppen i Borås AB

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fränskivlingen för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fränskivlingen

Org.nr 764500-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fränskivlingen för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 16 december 2019



Anders Winther
Godkänd revisor

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.

Riksbyggen Brf Fränskivlingen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Fränskivlingen i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

