



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Erik Joel Danielsson	Ledamot
Kaj Robert Linus Jensen	Ledamot
Hanna Camilla Helena Morlin	Ledamot
Robert Mikael Pettersson	Ledamot
Martin Christoffer Öhman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Kjellström	Ordinarie Extern	Adact Revisorer och Konsulter AB
------------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Carina Kristoffersson	Sammanställande
Karolina Petersen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 96:1	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 116 m², varav 1 881 m² utgör lägenhetsyta och 235 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källarlokal

Kommentar

Övernattning anhöriga,
styrelsesammanträden

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Räcken ledstänger utvändigt Fastighet	2020	klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Puts Husgrund	2020	offertförfrågan ute. kan hinna bli 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

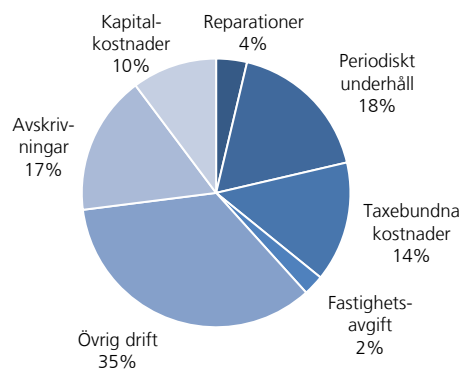
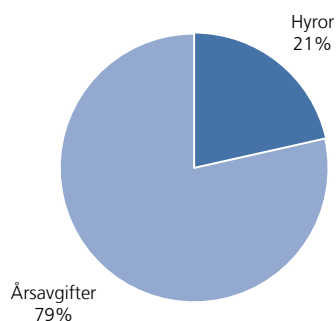
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning/administration	SBC AB
Teknisk Förvaltning	Esplanad Förvaltning AB
Städning Trapphus	Rena Relationer AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	40 077
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 691 094
Minskning kortfristiga fordringar	794 674
Medlemsinsatser	2 165 000
Ökning av kortfristiga skulder	294 593
	4 945 361
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 748 544
Finansiella kostnader	244 869
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	123 512
Minskning av kortfristiga skulder	0
	2 116 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 868 513
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 828 436

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ombildning / Försäljning av tidigare Hyresrätt. Uppgång 1E. 2019-10
- Upprättande av Underhållsplan. Löptid 2019-2048.
- Utförd Energideklaration
- Utförd OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll
- Installation av räcken och ledstänger utvändigt huset.
- Låsuppdatering Gemensamma utrymmen i Källare. Återfjädring.
- Mindre Takunderhåll. Reparation av div plåtinklädnad. Byte av enstaka pannor. Rensning hängrännor

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	700	637	637
Hyror/m ² hyresrättsyta	312	372	359	393
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 687	8 385	8 437	7 943
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	87	114	112	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	37	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	-	-	-
Soliditet (%)	57	55	52	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-705	-1 006	-4 496	-845
Nettoomsättning (tkr)	1 689	1 700	1 494	1 494

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 881 m² bostäder och 235 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 115 629	826 508	0	28 289 121
Upplåtelseavgifter	3 444 887	1 338 492	0	2 106 395
Fond för yttre underhåll	321 038	303 754	0	17 284
S:a bundet eget kapital	32 881 554	2 468 754	0	30 412 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 440 456	-303 754	-1 006 056	-8 130 645
Årets resultat	-705 202	-705 202	1 006 056	-1 006 056
S:a ansamlad förlust	-10 145 657	-1 008 956	0	-9 136 701
S:a eget kapital	22 735 896	1 459 798	0	21 276 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-705 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 136 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-303 754</u>
summa balanserat resultat	-10 145 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>321 038</u>
-9 824 619

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 688 944	1 685 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 150	14 803
Summa rörelseintäkter		1 691 094	1 699 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 498 998	-1 877 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 981	-95 810
Personalkostnader	Not 6	-52 565	-46 225
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-402 883	-402 883
Summa rörelsekostnader		-2 151 427	-2 422 060
RÖRELSERESULTAT		-460 333	-722 244
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 869	-283 812
Summa finansiella poster		-244 869	-283 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-705 202	-1 006 056
ÅRETS RESULTAT		-705 202	-1 006 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	37 241 704	37 644 587
Summa materiella anläggningstillgångar	37 241 704	37 644 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 241 704	37 644 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	360	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 888 821	855 419
Summa kortfristiga fordringar	2 889 181	855 419
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	40 077	40 077
Summa kassa och bank	40 077	40 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 929 258	895 496
SUMMA TILLGÅNGAR	40 170 962	38 540 083

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 560 516	30 395 516
Fond för yttre underhåll	Not 10	321 038	17 284
Summa bundet eget kapital		32 881 554	30 412 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 440 456	-8 130 645
Årets resultat		-705 202	-1 006 056
Summa fritt eget kapital		-10 145 658	-9 136 701
SUMMA EGET KAPITAL		22 735 896	21 276 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 472 000	16 757 508
Summa långfristiga skulder		10 472 000	16 757 508
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 267 008	105 012
Leverantörsskulder		405 432	196 815
Skatteskulder		119 444	119 244
Övriga skulder		25 213	17 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	145 969	67 496
Summa kortfristiga skulder		6 963 066	401 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 170 962	38 540 083

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Byte av förvaltare har skett sen föregående år vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 326 016	1 316 478
Hyror bostäder	121 220	150 301
Hyror garage/parkering	0	218 234
Hyror parkering moms	73 813	0
Hyror garage moms	18 000	0
Hyror parkering	117 390	0
Hyror garage	25 944	0
Hyror förråd	6 550	0
Öresutjämning	11	0
	1 688 944	1 685 013

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	350	0
Övriga intäkter	1 800	14 803
	2 150	14 803

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	75 000	59 156
	Fastighetskötsel beställning	1 921	0
	Snöröjning/sandning	25 118	5 825
	Städning entreprenad	56 796	60 941
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 675	0
	Myndighetstillsyn	13 438	0
	Gemensamma utrymmen	31 374	0
	Gård	5 049	0
	Förbrukningsmateriel	6 301	1 023
	Övriga kostnader	0	2 051
		237 672	128 996
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	3 381
	Gemensamma utrymmen	0	8 882
	Tvättstuga	0	2 459
	Lås	1 540	0
	VVS	5 902	0
	Elinstallationer	23 500	0
	Tak	19 943	0
	Fönster	37 428	0
		88 313	14 722
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	245 825
	Gemensamma utrymmen	0	5 631
	Lås	94 623	0
	Elinstallationer	31 630	25 000
	Huskropp utvändigt	0	676 336
	Mark/gård/utemiljö	296 883	0
		423 136	952 792
	Taxebundna kostnader		
	El	37 347	35 847
	Värme	184 363	229 944
	Vatten	75 776	67 742
	Sophämtning/renhållning	48 933	48 467
		346 419	382 000
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 800	46 824
	Tomträttsavgäld	254 800	254 800
	Kabel-TV	38 076	0
	Bredband	0	37 346
		343 676	338 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 782	59 662
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 498 998	1 877 142

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 737	975
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 500	0
	Föreningskostnader	20 975	0
	Fritids- och trivselkostnader	467	0
	Förvaltningsarvode	62 232	61 269
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 954
	Administration	3 365	26 210
	Korttidsinventarier	11 180	0
	Konsultarvode	86 250	0
	Övriga driftskostnader	0	2 402
		196 981	95 810
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	36 000
	Sociala kostnader	12 565	10 225
		52 565	46 225
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	395 921	395 921
	Förbättringar	4 283	4 283
	Markanläggning	2 679	2 679
		402 883	402 883

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 688 521	39 688 521
	Utgående anskaffningsvärde	39 688 521	39 688 521
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 043 934	-1 641 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-402 883	-402 883
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 446 817	-2 043 934
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 241 704	37 644 587
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 410 000	16 717 000
	Taxeringsvärde mark	26 411 000	19 436 000
		47 821 000	36 153 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 800 000	-
	Lokaler	1 021 000	-
		47 821 000	-
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	60 385	35
	Klientmedel hos SBC	2 828 436	0
	Klientmedel tidigare förvaltare	0	855 384
		2 888 821	855 419
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	17 284	108 825
	Reservering enligt stadgar	303 754	108 459
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-200 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	321 038	17 284

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,230 %	3 681 500	3 700 000	2024-06-01
Handelsbanken	1,650 %	2 000 000	2 000 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,930 %	3 570 500	3 607 500	2021-06-01
Handelsbanken	0,984 %	3 057 008	3 089 020	2020-05-29
Handelsbanken	1,050 %	3 330 000	3 366 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,070 %	1 100 000	1 100 000	2020-01-02
Summa skulder till kreditinstitut		16 739 008	16 862 520	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 267 008	105 012	
		10 472 000	16 757 508	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 028 948 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 928 000	16 294 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	1 256	0
Ränta	20 732	22 806
Avgifter och hyror	119 981	0
Värme	0	32 270
Fastighetskötsel	0	6 250
Snöröjning	0	5 070
Administration	0	1 100
	145 969	67 496

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Avbetalning av lån om 1 100 000 kr. Planerat under inledning av Kvartal två 2020
- Placering av medel i Fonder. Låg risk. Månadsspar om 10 000 kr/mån. Start kvartal två 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 30 14 2020



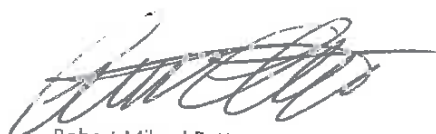
Erik Joel Danielsson
Ledamot



Kaj Robert Linus Jensen
Ledamot



Hanna Camilla Helena Morlin
Ledamot



Robert Mikael Pettersson
Ledamot



Martin Christoffer Öhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2020



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fräsaren 1
Org.nr. 769622-7672

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fräsaren 1 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2019 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fräsaren 1 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 7 maj 2020


Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE