





# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan 29

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 lägenheter

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-09 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

Tomas Samuelsson	Vice ordförande
Sven Andersson	Ledamot
Isabelle Nilsson	Ledamot
Claes Vennersten	Ledamot

Moa Kristina Markgren	Suppleant
Cecilia Zetterlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision KB
----------------	------------------	-------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 2:4	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

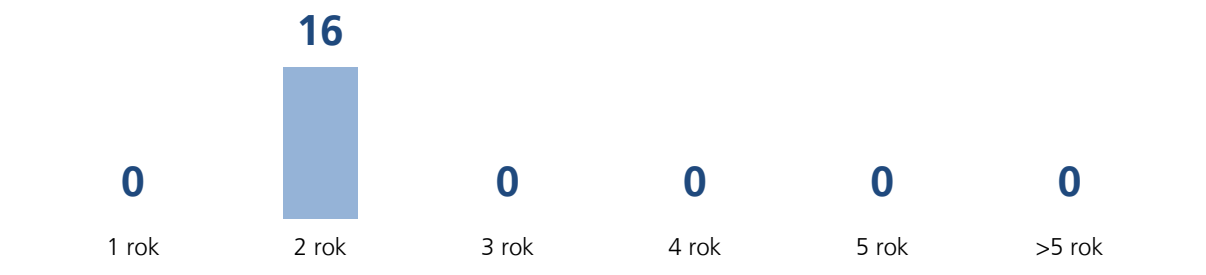
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 804 m<sup>2</sup>, varav 760 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 44 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hys av en målerifirma som lager	44 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källare Vind Tvättstuga	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ekonomisk Förvaltning	SBC
-----------------------	-----

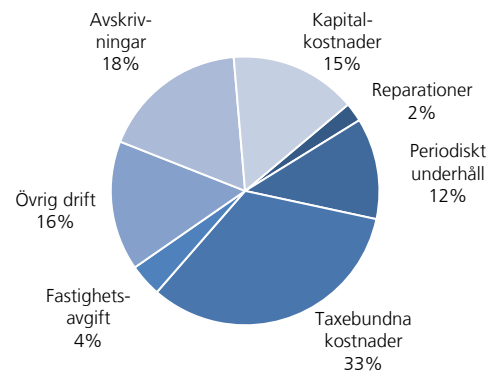
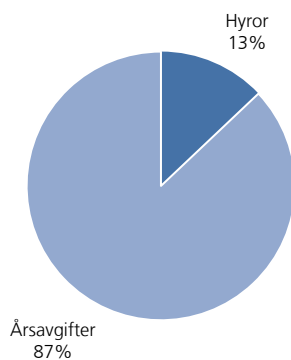


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 410 212</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	777 271
Minskning kortfristiga fordringar	7 085
Ökning av kortfristiga skulder	0
	<b>784 356</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	387 732
Finansiella kostnader	96 845
Ökning materiella anläggningstillgångar	36 067
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	85 124
Minskning av kortfristiga skulder	27 122
	<b>632 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 561 678</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>151 466</b>

\*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

Fem lägenheter har bytt ägare

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	947	947	947	947
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 923	9 792	9 898	9 980
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	27	22	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	163	137	146
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	54	53	60
Soliditet (%)	50	49	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	178	58	229	206
Nettoomsättning (tkr)	776	779	772	771

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 760 m<sup>2</sup> bostäder och 44 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 334 921	0	0	7 334 921
Upplåtelseavgifter	1 240 518	0	0	1 240 518
Fond för yttre underhåll	202 332	53 583	39 579	109 170
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 777 771</b>	<b>53 583</b>	<b>39 579</b>	<b>8 684 609</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 154 051	-53 583	18 137	-1 118 605
Årets resultat	178 482	178 482	-57 716	57 716
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-975 569</b>	<b>124 899</b>	<b>-39 579</b>	<b>-1 060 889</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 802 202</b>	<b>178 482</b>	<b>0</b>	<b>7 623 720</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	178 482
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 060 889
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 583
reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-39 579
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-975 569</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

41 313
<b>-934 256</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	775 644	779 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 627	420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>777 271</b>	<b>779 680</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-342 697	-455 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 035	-55 481
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-114 212	-118 730
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-501 944</b>	<b>-629 463</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>275 327</b>	<b>150 217</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 845	-92 501
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 845</b>	<b>-92 501</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>178 482</b>	<b>57 716</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>178 482</b>	<b>57 716</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 14 136 704	14 248 813
Inventarier	Not 9 33 963	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 170 668</b>	<b>14 248 813</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 170 668</b>	<b>14 248 813</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 550 213	1 410 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	7 089
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 550 213</b>	<b>1 417 182</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	11 548	198
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 548</b>	<b>198</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 561 761</b>	<b>1 417 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 732 429</b>	<b>15 666 193</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 575 439	8 575 439
Fond för yttre underhåll	Not 12	202 332	109 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 777 771</b>	<b>8 684 609</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 154 051	-1 118 605
Årets resultat		178 482	57 716
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-975 569</b>	<b>-1 060 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 802 202</b>	<b>7 623 720</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 480 000	7 787 903
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 480 000</b>	<b>7 787 903</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	4 307 903	85 124
Leverantörsskulder		28 887	33 285
Skatteskulder		47 964	46 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	65 473	89 622
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 450 227</b>	<b>254 570</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 732 429</b>	<b>15 666 193</b>



## 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, vilket skiljer från tidigare år och gör att jämförelse mot tidigare år kan bli svårare.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	100	100
Inventarier	10	10

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	675 312	675 312
Hyror bostäder	69 456	69 456
Hyror lokaler	30 876	30 876
Överlåtelse	0	2 258
Pantsättning	0	1 358
	<b>775 644</b>	<b>779 260</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	1 627	0
Övriga intäkter	0	420
	<b>1 627</b>	<b>420</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Myndighetstillsyn	1 180	0
	Gård	534	425
	Serviceavtal	0	1 250
	Förbrukningsmateriel	2 148	0
		<b>3 862</b>	<b>1 675</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	4 210	0
	Gemensamma utrymmen	0	21 079
	Lås	3 506	0
	VVS	2 016	0
	Ventilation	1 250	0
	Fasad	3 106	0
		<b>14 088</b>	<b>21 079</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	132 563
	Entré/trapphus	18 750	0
	Elinstallationer	22 563	0
		<b>41 313</b>	<b>132 563</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 609	21 776
	Värme	98 453	131 325
	Vatten	45 137	43 638
	Sophämtning/renhållning	40 947	34 474
		<b>209 146</b>	<b>231 213</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 859	27 897
	Kabel-TV	17 787	0
	Bredband	0	17 503
		<b>49 646</b>	<b>45 400</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 642</b>	<b>23 322</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>342 697</b>	<b>455 252</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 812	325
	Revisionsarvode extern revisor	1 850	13 775
	Föreningskostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	34 090	31 585
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 495
	Administration	1 885	2 726
	Konsultarvode	1 725	0
	Övriga driftskostnader	3 173	1 575
		<b>45 035</b>	<b>55 481</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	49 962	49 962
	Förbättringar	62 147	62 147
	Inventarier	2 104	6 621
		<b>114 212</b>	<b>118 730</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 941 832	14 941 832
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 941 832</b>	<b>14 941 832</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-693 019	-580 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 109	-112 109
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-805 128</b>	<b>-693 019</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 136 704</b>	<b>14 248 813</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 730 980	3 730 980
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 540 000	7 100 000
	Taxeringsvärde mark	10 321 000	6 093 000
		<b>17 861 000</b>	<b>13 193 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	17 600 000	13 000 000
	Lokaler	261 000	193 000
		<b>17 861 000</b>	<b>13 193 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 210	66 210
	Nyanskaffningar	36 067	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 277</b>	<b>66 210</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-66 210	-59 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 104	-6 621
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-68 314</b>	<b>-66 210</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>33 963</b>	<b>0</b>



<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	83	79
	Klientmedel hos SBC	1 550 130	0
	Avräkning förvaltare	0	1 410 014
		<b>1 550 213</b>	<b>1 410 093</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ekonomisk förvaltning	0	7 089
		<b>0</b>	<b>7 089</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	109 170	69 591
	Reservering enligt stadgar	53 583	0
	Reservering enligt stämmobeslut	39 579	39 579
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>202 332</b>	<b>109 170</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nordea	1,240 %	2 512 175	2 537 875
	Nordea	1,300 %	3 480 000	3 480 000
	Nordea	1,190 %	1 795 728	1 855 152
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 787 903</b>	<b>7 873 027</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 307 903	-85 124
			<b>3 480 000</b>	<b>7 787 903</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 362 283 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 024 000	8 024 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	6 624	5 500
Avgifter och hyror	58 849	55 099
El	0	17 123
Beräknat revisionsarvode	0	11 900
	<b>65 473</b>	<b>89 622</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Inga större händelser planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 09, 06 2020



Tomas Samuelsson  
Vice ordförande



Sven Andersson  
Ledamot

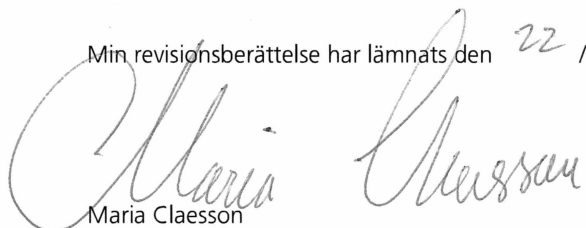


Isabelle Nilsson  
Ledamot



Claes Vennersten  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22, 6 2020



Maria Claesson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fridhemsgatan 29  
Org.nr. 769614-6104

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fridhemsgatan 29 för år 2019.

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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorers 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Fridhemsgatan 29 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

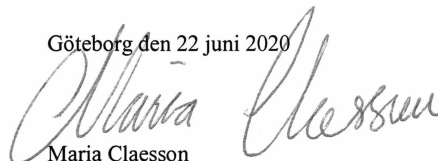
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg den 22 juni 2020



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter	675 000	675 312
Hyror bostäder	69 000	69 456
Hyror lokaler	30 000	30 876
Återbäring försäkringsbolag	0	1 627
	<b>774 000</b>	<b>777 271</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0
Myndighetstillsyn	-10 000	-1 180
Gård	-1 000	-534
Serviceavtal	-2 000	0
Förbrukningsmateriel	0	-2 148
	<b>-23 000</b>	<b>-3 862</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	-30 000	-4 210
Lås	0	-3 506
VVS	0	-2 016
Ventilation	0	-1 250
Fasad	0	-3 106
	<b>-30 000</b>	<b>-14 088</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	0	-18 750
Elinstallationer	0	-22 563
	<b>0</b>	<b>-41 313</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-23 000	-24 609
Värme	-137 000	-98 453
Vatten	-44 000	-45 137
Sophämtning/renhållning	-36 000	-40 947
	<b>-240 000</b>	<b>-209 146</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	-32 000	-31 859
Kabel-TV	0	-17 787
Bredband	-19 000	0
	<b>-51 000</b>	<b>-49 646</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 656	-24 642
	<b>-24 656</b>	<b>-24 642</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	-1 000	-1 812
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-1 850
Föreningskostnader	0	-500
Förvaltningsarvode	-34 000	-34 090
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0
Administration	-4 000	-1 885
Konsultarvode	0	-1 725
Övriga driftskostnader	0	-3 173
	<b>-60 000</b>	<b>-45 035</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>		
Byggnad	-49 962	-49 962
Förbättringar	-62 147	-62 147
Inventarier	-6 621	-2 104
	<b>-118 730</b>	<b>-114 212</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-547 386</b>	<b>-501 944</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>226 614</b>	<b>275 327</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
Låneräntor	-97 000	-96 664
Räntekostnader skattekonto	0	4
Övriga räntekostnader	0	-85
Övriga finansiella kostnader	0	-100
	<b>-97 000</b>	<b>-96 845</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>129 614</b>	<b>178 482</b>

# 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](http://WWW.SBC.SE)