



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fridhemsgatan 29



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Fridhemsgatan 29

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Jack Tomas Samuelsson	Ordförande
Moa Märta Markgren	Ledamot
Mim Isabelle Cornelia Nilsson	Ledamot
Claes Karl Erik Vennersten	Ledamot

Mikael Mathias Magnusson	Suppleant
Cecilia Zetterlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Auktoriserad revisor	Trevi Revision KB
----------------	----------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 2:4	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

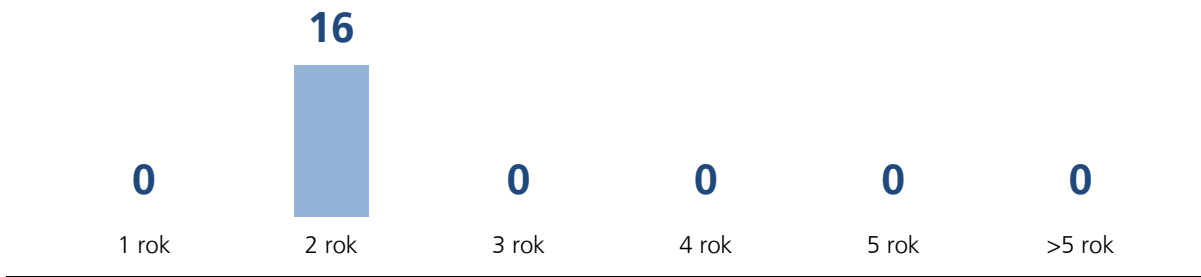
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 804 m², varav 760 m² utgör lägenhetsyta och 44 m² 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 målarfirma som lager	20 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källare Vind Tvättstuga Lokal	Hys ut

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

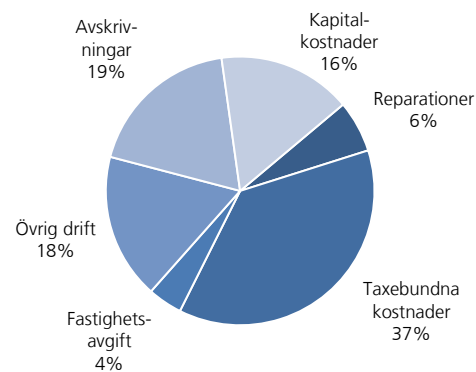
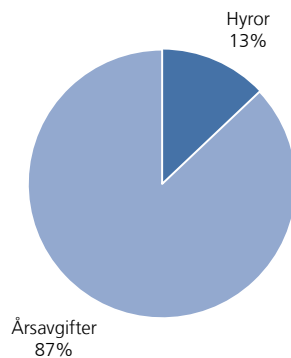
Avtal	Leverantör
Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 561 678	1 410 212
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	778 968	777 271
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 085
Ökning av kortfristiga skulder	16 964	0
	795 932	784 356
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	403 066	387 732
Finansiella kostnader	99 422	96 845
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	36 067
Ökning av kortfristiga fordringar	38 590	0
Minskning av långfristiga skulder	78 699	85 124
Minskning av kortfristiga skulder	0	27 122
	619 777	632 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 737 833	1 561 678
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	176 155	151 466

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	947	947	947	947
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 103	1 103	1 103	1 103
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 812	10 923	9 792	9 898
Elkostnad/m ² totalyta	33	31	27	22
Värmekostnad/m ² totalyta	138	122	163	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	56	54	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	120	-	-
Soliditet (%)	50	50	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	178	58	229
Nettoomsättning (tkr)	776	776	779	772

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 760 m² bostäder och 44 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	7 334 921	0	0	7 334 921
Upplåtelseavgifter	1 240 518	0	0	1 240 518
Fond för yttre underhåll	214 602	53 583	-41 313	202 332
S:a bundet eget kapital	8 790 041	53 583	-41 313	8 777 771
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-987 839	-53 583	219 795	-1 154 051
Årets resultat	160 764	160 764	-178 482	178 482
S:a ansamlad förlust	-827 075	107 181	41 313	-975 569
S:a eget kapital	7 962 966	160 764	0	7 802 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	160 764
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-934 256
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-53 583</u>
summa balanserat resultat	-827 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-827 075</u>
----------------------------------	------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	775 644	775 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 324	1 627
Summa rörelseintäkter		778 968	777 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-353 699	-342 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 367	-45 035
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-115 715	-114 212
Summa rörelsekostnader		-518 782	-501 944
RÖLSERESULTAT		260 186	275 327
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 422	-96 845
Summa finansiella poster		-99 422	-96 845
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		160 764	178 482
ÅRETS RESULTAT		160 764	178 482

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	14 024 596	14 136 704
Inventarier	Not 9	30 356	33 963
Summa materiella anläggningstillgångar		14 054 952	14 170 668
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 054 952	14 170 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 744 647	1 550 213
Summa kortfristiga fordringar		1 744 647	1 550 213
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 859	11 548
Summa kassa och bank		31 859	11 548
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 776 506	1 561 761
SUMMA TILLGÅNGAR		15 831 458	15 732 429

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 575 439	8 575 439
Fond för yttre underhåll	Not 11	214 602	202 332
Summa bundet eget kapital		8 790 041	8 777 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-987 839	-1 154 051
Årets resultat		160 764	178 482
Summa fritt eget kapital		-827 075	-975 569
SUMMA EGET KAPITAL		7 962 966	7 802 202
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 144 080	3 480 000
Summa långfristiga skulder		4 144 080	3 480 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 565 124	4 307 903
Leverantörsskulder		43 039	28 887
Skatteskulder		50 116	47 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	66 133	65 473
Summa kortfristiga skulder		3 724 412	4 450 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 831 458	15 732 429

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	675 312	675 312
Hyror bostäder	69 456	69 456
Hyror lokaler	30 876	30 876
	775 644	775 644

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 264	1 627
Övriga intäkter	60	0
	3 324	1 627

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	4 784	1 180
	Gård	1 417	534
	Serviceavtal	1 250	0
	Förbrukningsmateriel	896	2 148
	Fordon	204	0
		8 552	3 862
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 210
	Lås	219	3 506
	VVS	0	2 016
	Ventilation	11 638	1 250
	Elinstallationer	8 109	0
	Fasad	0	3 106
	Skador/klotter/skadegörelse	16 093	0
	Vattenskada	2 438	0
		38 497	14 088
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	18 750
	Elinstallationer	0	22 563
		0	41 313
	Taxebundna kostnader		
	El	26 526	24 609
	Värme	110 584	98 453
	Vatten	50 571	45 137
	Sophämtning/renhållning	42 670	40 947
		230 351	209 146
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 653	31 859
	Kabel-TV	18 173	17 787
		50 826	49 646
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 474	24 642
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	353 699	342 697
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	1 812
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	1 850
	Föreningskostnader	438	500
	Förvaltningsarvode	31 624	34 090
	Administration	1 880	1 885
	Konsultarvode	0	1 725
	Övriga driftkostnader	0	3 173
		49 367	45 035

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	49 962	49 962
	Förbättringar	62 147	62 147
	Inventarier	3 607	2 104
		115 715	114 212
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 941 832	14 941 832
	Utgående anskaffningsvärde	14 941 832	14 941 832
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-805 128	-693 019
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 109	-112 109
	Utgående avskrivning enligt plan	-917 236	-805 128
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 024 596	14 136 704
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 730 980	3 730 980
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 540 000	7 540 000
	Taxeringsvärde mark	10 321 000	10 321 000
		17 861 000	17 861 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 600 000	17 600 000
	Lokaler	261 000	261 000
		17 861 000	17 861 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 277	66 210
	Nyanskaffningar	0	36 067
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	102 277	102 277
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 314	-66 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 607	-2 104
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 921	-68 314
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 356	33 963

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	24 875	83
	Klientmedel hos SBC	1 705 974	1 550 130
	Fordringar	13 798	0
		1 744 647	1 550 213

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	202 332	109 170
	Reservering enligt stadgar	53 583	53 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	39 579
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-41 313	0
	Vid årets slut	214 602	202 332

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,120 %	1 736 304	1 795 728	2023-02-13
	Nordea	1,100 %	2 492 900	2 512 175	2022-09-16
	Nordea	1,300 %	3 480 000	3 480 000	2021-03-17
	Summa skulder till kreditinstitut		7 709 204	7 787 903	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 565 124	-4 307 903	
			4 144 080	3 480 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 283 584 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 024 000	8 024 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	13 607	6 624
	Avgifter och hyror	52 526	58 849
		66 133	65 473

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Renovering av torkrum samt nya dörrar till torkrum och tvättstuga.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14 / 4 2021



Jack Tomas Samuelsson
Ordförande



Moa Märta Markgren
Ledamot

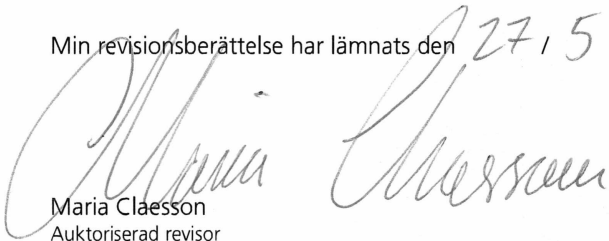


Mim Isabelle Cornelia Nilsson
Ledamot



Claes Karl Erik Vennersten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2021



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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

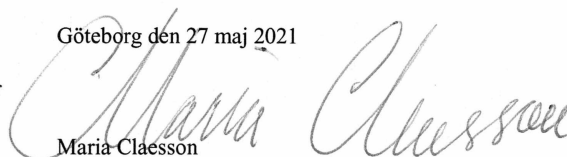
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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 27 maj 2021



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	675 000	675 312	675 000
Hyror bostäder	69 000	69 456	69 000
Hyror lokaler	30 000	30 876	30 000
Återbäring försäkringsbolag	0	3 264	0
Övriga intäkter	0	60	0
	774 000	778 968	774 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-10 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-4 784	-10 000
Gård	-1 000	-1 417	-1 000
Serviceavtal	0	-1 250	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-896	0
Fordon	0	-204	0
	-4 000	-8 552	-23 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-30 000
Lås	0	-219	0
Ventilation	0	-11 638	0
Elinstallationer	0	-8 109	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 093	0
Vattenskada	0	-2 438	0
	-20 000	-38 497	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-26 000	-26 526	-23 000
Värme	-103 000	-110 584	-137 000
Vatten	-46 000	-50 571	-44 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-42 670	-36 000
	-218 000	-230 351	-240 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-32 653	-32 000
Kabel-TV	-19 000	-18 173	0
Bredband	0	0	-19 000
	-53 000	-50 826	-51 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 474	-24 656
	-25 000	-25 474	-24 656
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 225	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-2 000	-13 750	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	0
Förvaltningsarvode	-36 000	-31 624	-34 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-3 000	-1 880	-4 000
	-44 000	-49 367	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-49 962	-49 962
Förbättringar	-63 000	-62 147	-62 147
Inventarier	-4 000	-3 607	-6 621
	-117 000	-115 715	-118 730

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-481 000	-518 782	-547 386
RÖRELSERESULTAT	293 000	260 186	226 614
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-97 000	-98 731	-97 000
Räntekostnader skattekonto	0	-628	0
Övriga räntekostnader	0	-63	0
	-97 000	-99 422	-97 000
RESULTAT	196 000	160 764	129 614

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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