



BRF FRUÄNGSGUMMAN 1 ÅRSREDOVISNING 2018

Kalles till ordinarie föreningsstämma för Brf Fruängsgumman 1

Dag: Onsdag den 17 juni 2019, kl. 19:00

Adress: Kaffekoppen (Fruängstorget 4)

Förslag till dagordning

1. Stämman öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan om ordförandes val av protokollförare
5. Godkännande av dagordning
6. Val av en eller flera justeringsmän
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter samt val av styrelseledamöter, suppleanter och valberedning
15. Val av revisor
16. Möte avslutande

Hägersten, 15 Maj 2019

Bostadsrättsföreningen Fruängsgumman 1

Styrelsen



Org Nr: 769606-2491

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Org.nr: 769606-2491

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har å grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2006-04-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningen hyr marken som fastigheten står på och tomträttsavgälden är 187 000 kr per år. Avgäldsperioden löper på 10 år och nuvarande period sträcker sig ifrån 2015-10-01 till 2025-09-30.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Direktrisen 2 i Stockholm.

Sammanfattning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2018

Ordinarie:

Krister Santana	Ordförande
Britt Lejbrink	Ledamot
Marie-Louise Fallberg	Ledamot
Måns Gustafson	Ledamot
Victoria Claesson	Ledamot

Suppleanter:

Ramsen Aziz

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2018

Ordinarie:

Krister Santana	Ordförande
Britt Lejbrink	Ledamot
Marie-Louise Fallberg	Ledamot
Måns Gustafson	Ledamot
Victoria Claesson	Ledamot

Suppleanter:

Erik Wallberg

Valberedning: Erik Wallberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer**ordinarie:**

Ola Trané (BoRevision) Revisor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 juni 2018 och en extra stämma hölls den 16 april 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Direktrisen 2 i Stockholm

Nybyggnadsår 1961, tillbyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	60 634 000	60 634 000
Varav byggnader:	42 178 000	42 178 000
Varav mark:	18 456 000	18 456 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av 83 stycken lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt två lokaler. Den totala bostadsytan är 3 086 kvm. Föreningen har också 9 stycken parkeringsplatser. Vid fruängstorget i Stockholm kommun äger brf Fruängsgumman 1 del av tomträtten till fastigheten Direktrisen 2. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1961 och genomgick under 2006 en omfattande renovering. Inflyttning skedde under första kvartalet 2007. Byggnadsprojektet genomfördes som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Lägenhetsfördelning:

50 stycken 1 rok
7 stycken 1 rok
21 stycken 2 rok
4 stycken 2 rok
1 stycken 4 rok

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB AB, som även upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen sköts av HSB AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	HSB
Fastighetsskötsel	HSB
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	HSB
Hissavtal	KONE
Kabel-TV	Comhem
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Hans Andersson Recycling AB
Sprinklerbesiktning	A-SPRINKLER AB
Lägenhetsförteckning	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa bör beräknas enligt underhållsplan men eftersom föreningen saknar underhållsplan så beräknas slitaget enligt minsta avsättning enligt stadgarna.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, kr	2018	2017	2016
Intäkter	3 669 965	3 468 690	3 216 355
Driftkostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-2 710 966	-2 599 466	-2 483 078
Kapitalkostnader	-466 677	-724 705	-675 478
Slitagekostnader	-571 741	-255 000	-255 000
	-79 419	-110 481	-197 201

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Avgift för andrahandsuthyrning

Föreningen införde avgift för andrahandsuthyrning. Årsavgiften ligger på 10% av ett prisbasbelopp, men debiteras månadsvis.

Nya hissar

Under året så installerades två nya hissar av leverantören KONE. Vänster hiss fungerade bra, medan höger hiss krånglade. Föreningen har hållit inne på slutfakturan av höger hiss.

Tak besiktning

Föreningen har besiktat och åtgärdat dem brister som fanns på taket.

Energideklaration

I slutet av året så utfördes en energideklaration, som ska göras vart 10 år.

Mattor i entré

Föreningen hyr mattor till entrén.

Underhållsplan

Föreningen har gjort en underhållsplan för dem närmaste 50 åren.

OVK besiktning

I början av nästa år (2019) så kommer föreningen gör en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 670	3 469	3 216	3086	3 175
Resultat efter finansiella poster	-1 970	-466	-133	-166	-126
Årsavgift *, kr/kvm	879	879	871	847	847
Drift **, kr/kvm	611	591	507	410	432
Belåning, kr/kvm	6 434	6 496	5 915	5 946	5 977
Soliditet	69%	69%	71%	71%	71%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 462 000	8 388 000	1 191 173	-1 239 803	-465 958
Reservering till fond 2018			571 741	-571 741	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 762 914	1 762 914	
Balanserad i ny räkning				-465 958	465 958
Årets resultat					-1 970 252
Belopp vid årets slut	52 462 000	8 388 000	0	-514 587	-1 970 252

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-1 705 760
Årets resultat	-1 970 252
Reservering till underhållsfond	-571 741
Ianspråks tagande av underhållsfond	1 762 914
Summa till stämmans förfogande	-2 484 840

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-2 484 840**

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 669 965	3 468 690
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 284 427	-2 383 075
Övriga externa kostnader	Not 3	-116 260	-107 094
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 379	-109 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-889 976	-889 976
Summa rörelsekostnader		-5 423 041	-3 489 443
Rörelseresultat		-1 753 076	-20 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 402	1 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-219 579	-447 134
Summa finansiella poster		-217 177	-445 205
Årets resultat		-1 970 252	-465 958

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 81 895 358 82 780 211

Inventarier och maskiner

Not 8 35 852 40 974

81 931 210 82 821 185

Summa anläggningstillgångar

81 931 210 82 821 185**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

59 883 284 437

Övriga fordringar

Not 9 2 893 530 3 861 806

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 267 174 508 327

3 220 587 4 654 571

Kassa och bank

Not 11 25 163 3 427

Summa omsättningstillgångar

3 245 750 4 657 998**Summa tillgångar**

85 176 959 87 479 183*g*

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

60 850 000

60 850 000

Yttre underhållsfond

0

1 191 173

60 850 00062 041 173*Årsamlad förlust*

Balanserat resultat

-514 587

-1 239 803

Årets resultat

-1 970 252

-465 958

-2 484 840-1 705 760

Summa eget kapital

58 365 16060 335 413**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

25 693 62525 943 125

25 693 625

25 943 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

249 500

249 500

Leverantörsskulder

361 627

286 784

Skatteskulder

61 490

5 008

Övriga skulder

Not 14

13 452

117 991

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

432 105541 362

1 118 174

1 200 645

Summa skulder

26 811 79927 143 770**Summa eget kapital och skulder****85 176 959****87 479 183**

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 970 252	-465 958
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	889 976	889 976
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 080 277	424 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	360 486	-651 474
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-82 471	532 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	-802 262	305 388
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-249 500	2 344 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 500	2 344 250
Årets kassaflöde	-1 051 762	2 649 638
Likvida medel vid årets början	3 855 201	1 205 564
Likvida medel vid årets slut	2 803 440	3 855 201

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,00 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden. Tomträtt skrivs av med 1,00%.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 8,23 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 712 824	2 712 824
Hyror	523 724	518 948
Övriga intäkter	433 417	236 918
Bruttoomsättning	<u>3 669 965</u>	<u>3 468 690</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 102	192 557
Reparationer	358 303	385 598
El	201 434	177 522
Uppvärmning	682 048	796 096
Vatten	132 719	126 671
Sophämtning	78 340	84 891
Fastighetsförsäkring	40 661	39 351
Kabel-TV och bredband	131 378	99 926
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	141 353	84 830
Förvaltningsarvoden	257 333	241 334
Tomträttsavgäld	187 000	131 900
Övriga driftkostnader	34 656	22 400
Planerat underhåll	1 822 100	0
	<u>4 284 427</u>	<u>2 383 075</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	19 910	14 145
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 750	16 348
Administrationskostnader	27 498	18 847
Extern revision	40 783	57 755
Konsultkostnader	11 318	0
	<u>116 260</u>	<u>107 094</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	99 600	85 000
Sociala avgifter	25 630	24 297
Övriga personalkostnader	7 148	0
	<u>132 379</u>	<u>109 297</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 502	1 126
Övriga ränteintäkter	900	803
	<u>2 402</u>	<u>1 929</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	218 691	436 269
Övriga räntekostnader	888	10 865
	<u>219 579</u>	<u>447 134</u>

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 423 743	85 423 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 423 743	85 423 743
Ingående avskrivningar	-2 643 532	-1 758 678
Årets avskrivningar	-884 854	-884 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 528 386	-2 643 532
Utgående redovisat värde	81 895 358	82 780 211
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 178 000	1 178 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 856 000	1 856 000
Summa taxeringsvärde	60 634 000	60 634 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	51 218	51 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 218	51 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 244	-5 122
Årets avskrivningar	-5 122	-5 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 366	-10 244
Bokfört värde	35 852	40 974
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	115 253	10 032
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 778 277	3 851 774
	2 893 530	3 861 806
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	196 710	462 698
Upplupna intäkter	70 464	45 629
	267 174	508 327

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1**

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Kassa och bank					
Övriga bankkonton		25 163	3 427		
		25 163	3 427		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755474901	1,16%	2019-03-28	7 833 125	41 500
Swedbank	2755474968	0,90%	2019-03-28	7 833 125	41 500
Swedbank	2755475080	0,92%	2019-02-28	7 933 125	41 500
Swedbank	2859296861	0,84%	2019-04-28	2 343 750	125 000
				25 943 125	249 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 693 625
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 695 625
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				26 687 000	26 687 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				249 500	249 500
				249 500	249 500
Not 14 Övriga skulder					
Momsskuld				13 452	32 998
Källskatt				0	25 500
Övriga kortfristiga skulder				0	59 493
				13 452	117 991
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				11 809	10 211
Förutbetalda hyror och avgifter				256 059	334 539
Övriga upplupna kostnader				164 237	196 612
				432 105	541 362
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					




Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1

Noter

2018-12-31 2017-12-31

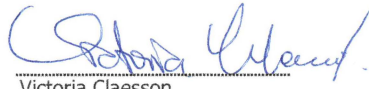
Stockholm, den 2019-05-14


Britt Lejbrink


Krister Santana


Marie-Louise Fallberg


Måns Gustafson


Victoria Claesson

^{Min} ~~en~~ revisionsberättelse har den 14/5-19 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ola Trane
BoREVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fruängsgumman 1, org.nr. 769606-2491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fruängsgumman 1 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2017 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelsen daterad 2018-05-31 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under



revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fruängsgumman 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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 tryggsätt.

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.

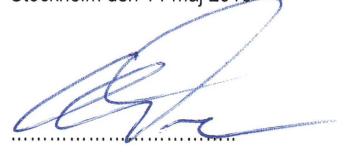
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 14 maj 2019

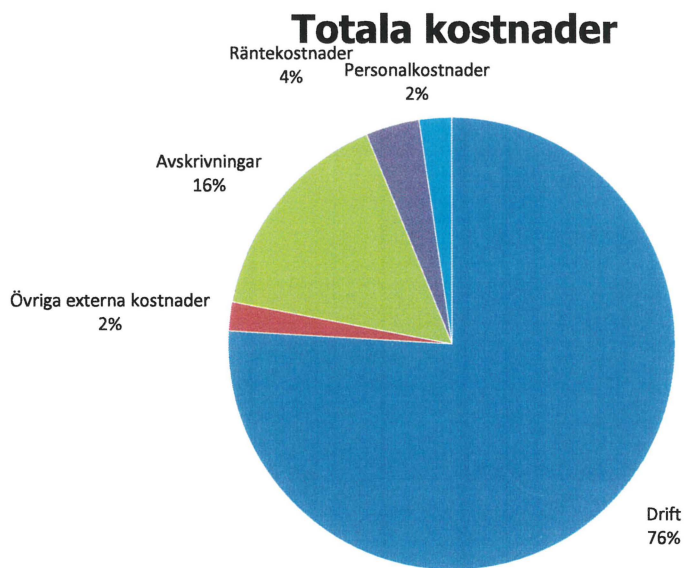


Ola Trané

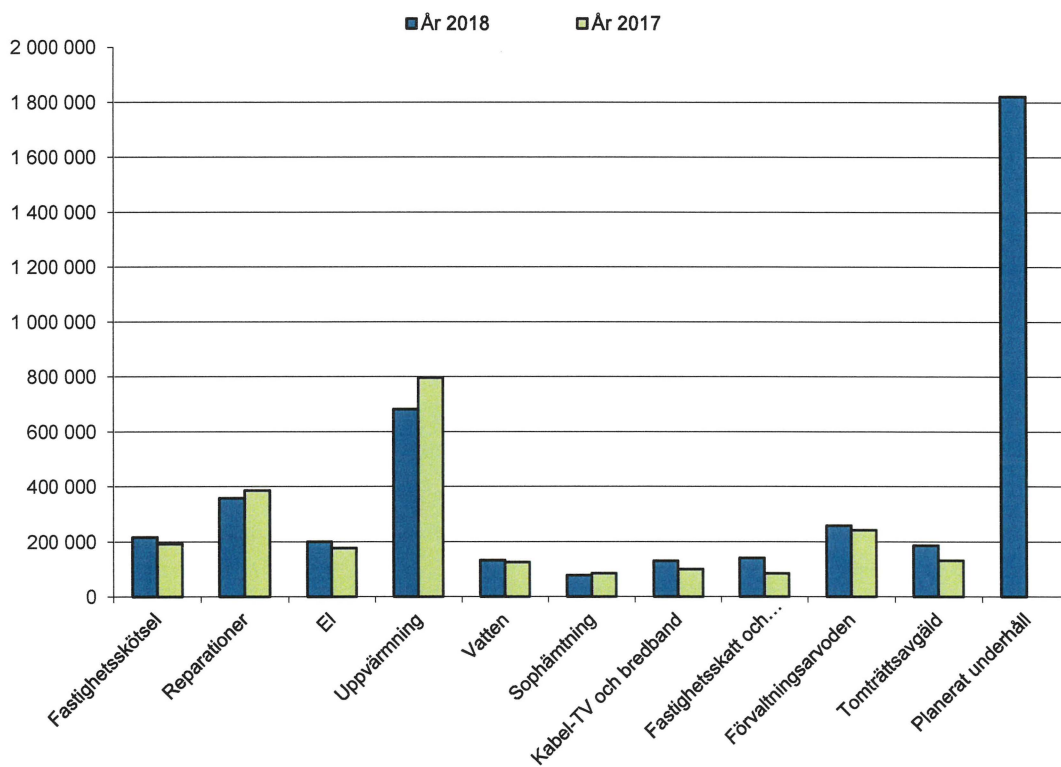
BoRevision AB



Bostadsrättsförening Fruängsgumman 1



Fördelning driftkostnader



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

