



2021

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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fridhemsgatan 29

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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	Ordförande
Isabelle Nilsson	Ledamot
Claes Vennersten	Ledamot
Moa Markgren	Ledamot

Mikael Mathias Magnusson	Suppleant
Cecilia Zetterlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 2:4	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen finns via Länsförsäkringar.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

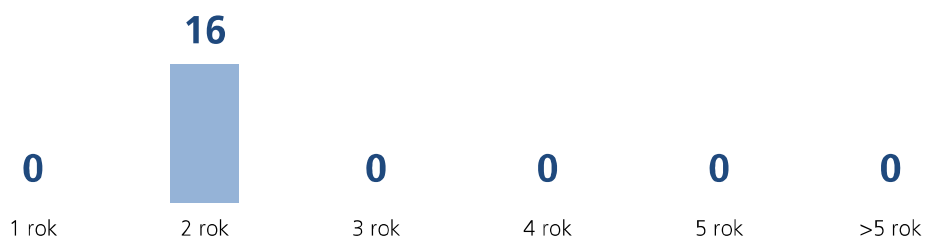
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 804 m², varav 760 m² utgör boyta 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

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

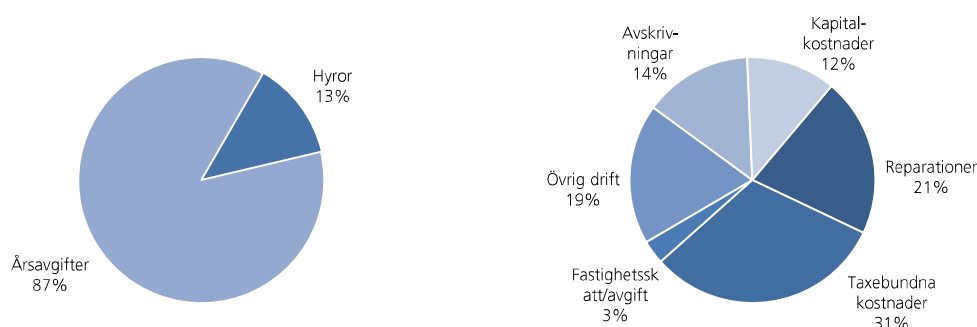
Planerat underhåll	År
Relining avlopp källare	2022

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 737 833	1 561 678
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	779 117	778 968
Finansiella intäkter	433	0
Minskning kortfristiga fordringar	34 245	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 964
	813 795	795 932
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	599 796	403 066
Finansiella kostnader	95 841	99 422
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 590
Minskning av långfristiga skulder	91 549	78 699
Minskning av kortfristiga skulder	42 563	0
	829 749	619 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 721 879	1 737 833
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-15 954	176 155

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2021-03-03 Beslutades att fastigheten ska ingå i ett kollektivavtal gällande bredband där 100 Mbit ska ingå i den nuvarande avgiften för hela föreningen. Avtalet tecknades med ComHem, nuvarande Telia.
- 2021-01-12 Renovering av torkrummet i källaren, fasaden ut mot vägen ingick även i renoveringen av Tobiason AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	947	947	947	947
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 103	1 103	1 103	1 103
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 684	10 812	10 923	11 042
Elkostnad/m ² totalyta	34	33	31	27
Värmekostnad/m ² totalyta	164	138	122	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	63	56	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	124	120	115
Soliditet (%)	51	50	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	161	178	58
Nettoomsättning (tkr)	776	776	776	779

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	268 185	53 583	0	214 602
S:a bundet eget kapital	8 843 624	53 583	0	8 790 041
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-880 658	-53 583	160 764	-987 839
Årets resultat	-31 803	-31 803	-160 764	160 764
S:a ansamlad förlust	-912 460	-85 386	0	-827 075
S:a eget kapital	7 931 164	-31 803	0	7 962 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-31 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-827 075
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 583
summa balanserat resultat	-912 461

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-912 461
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	775 644	775 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 473	3 324
Summa rörelseintäkter		779 117	778 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-527 621	-353 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 175	-49 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-115 715	-115 715
Summa rörelsekostnader		-715 512	-518 782
RÖRELSERESULTAT		63 605	260 186
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		433	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 841	-99 422
Summa finansiella poster		-95 408	-99 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 803	160 764
ÅRETS RESULTAT		-31 803	160 764

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	13 912 487	14 024 596
Inventarier	Not 8	26 750	30 356
Summa materiella anläggningstillgångar		13 939 237	14 054 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 939 237	14 054 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 870	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 690 578	1 744 647
Summa kortfristiga fordringar		1 694 448	1 744 647
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 859	31 859
Summa kassa och bank		31 859	31 859
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 726 307	1 776 506
SUMMA TILLGÅNGAR		15 665 544	15 831 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 575 439	8 575 439
Fond för yttre underhåll	Not 10	268 185	214 602
Summa bundet eget kapital		8 843 624	8 790 041
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-880 658	-987 839
Årets resultat		-31 803	160 764
Summa ansamlad förlust		-912 460	-827 075
SUMMA EGET KAPITAL		7 931 164	7 962 966
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 097 456	4 144 080
Summa långfristiga skulder		5 097 456	4 144 080
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 520 199	3 565 124
Leverantörsskulder		30 153	43 039
Skatteskulder		25 954	50 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	60 618	66 133
Summa kortfristiga skulder		2 636 924	3 724 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 665 544	15 831 458

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
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	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	3 233	3 264
Övriga intäkter	240	60
	3 473	3 324

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	0	4 784
	Gemensamma utrymmen	1 211	0
	Gård	1 078	1 417
	Serviceavtal	0	1 250
	Förbrukningsmateriel	609	896
	Fordon	0	204
		2 899	8 552
	Reparationer		
	Tvättstuga	133 125	0
	Lås	0	219
	VVS	14 767	0
	Ventilation	0	11 638
	Elinstallationer	7 023	8 109
	Fasad	12 414	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 615	16 093
	Vattenskada	0	2 438
		169 944	38 497
	Taxebundna kostnader		
	El	27 032	26 526
	Värme	131 725	110 584
	Vatten	51 966	50 571
	Sophämtning/renhållning	43 864	42 670
		254 587	230 351
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 631	32 653
	Kabel-TV	40 606	18 173
		74 237	50 826
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 954	25 474
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	527 621	353 699
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	1 225
	Inkassering avgift/hyra	512	450
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	32 320	31 624
	Administration	13 080	1 880
	Konsultarvode	11 125	0
		72 175	49 367
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	49 962	49 962
	Förbättringar	62 147	62 147
	Inventarier	3 607	3 607
		115 715	115 715

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-917 236	-805 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 109	-112 109
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 029 345	-917 236
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 912 487	14 024 596
	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 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 277	102 277
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	102 277	102 277
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 921	-68 314
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 607	-3 607
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 528	-71 921
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 749	30 356
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	558	24 875
	Klientmedel hos SBC	639 587	1 705 974
	Fordringar	0	13 798
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		1 690 578	1 744 647

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	214 602	202 332
	Reservering enligt stadgar	53 583	53 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-41 313
	Vid årets slut	268 185	214 602

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,100 %	1 676 880	1 736 304	2023-02-13
	Nordea	1,080 %	2 460 775	2 492 900	2022-09-16
	Nordea	1,827 %	3 480 000	3 480 000	2024-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		7 617 655	7 709 204	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 520 199	-3 565 124	
			5 097 456	4 144 080	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till -7 192 035 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 024 000	8 024 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	5 519	13 607
	Avgifter och hyror	55 099	52 526
		60 618	66 133

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 2021-12-07 Renovering av köksledningar och brunnar i bottenplattan: Efter genomgång av anbud beslutade styrelsen idag att Tubus får göra arbetet kring relining av ledningar och brunnar i bottenplattan enligt deras anbud. Detta behov uppkom efter att Anticimex gjort en genomgång av våra köksledningar och brunnar genom filmning.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Tomas Samuelsson
Ordförande

Isabelle Nilsson
Ledamot

Claes Vennersten
Ledamot

Moa Markgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
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	3 233	0
Övriga intäkter	0	240	0
	774 000	779 117	774 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 211	0
Gård	-1 000	-1 078	-1 000
Serviceavtal	-2 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-609	-1 000
	-10 000	-2 899	-4 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-24 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-133 125	0
VVS	0	-14 767	0
Elinstallationer	0	-7 023	0
Fasad	0	-12 414	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 615	0
	-24 000	-169 944	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-27 032	-26 000
Värme	-116 000	-131 725	-103 000
Vatten	-51 000	-51 966	-46 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-43 864	-43 000
	-240 000	-254 587	-218 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-33 631	-34 000
Kabel-TV	-19 000	-40 606	-19 000
	-53 000	-74 237	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 954	-25 000
	-25 000	-25 954	-25 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-938	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-512	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 750	-2 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-34 000	-32 320	-36 000
Administration	-3 000	-13 080	-3 000
Konsultarvode	0	-11 125	0
	-55 000	-72 175	-44 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-49 962	-50 000
Förbättringar	-63 000	-62 147	-63 000
Inventarier	-4 000	-3 607	-4 000
	-117 000	-115 715	-117 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-524 000	-715 512	-481 000
RÖRELSERESULTAT	250 000	63 605	293 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	433	0
Låneräntor	-97 000	-95 539	-97 000
Räntekostnader skattekonto	0	-175	0
Övriga räntekostnader	0	-127	0
	-97 000	-95 408	-97 000
RESULTAT	153 000	-31 803	196 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se