

Årsredovisning för
Brf Friggaboden
769610-9953

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Friggaboden, 769610-9953, med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stampen 13:32	2004	Göteborg
Stampen 13:33	2004	Göteborg
Stampen 13:34	2004	Göteborg
Stampen 13:35	2004	Göteborg

Fastigheterna är fullförsäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnader och ytor

Fastigheterna byggdes 1905-1907 och består av fyra stycken flerbostadshus i flera våningar. Under mitten av 80-talet genomgick fastigheterna en totalrenovering och ombyggnad. Då åtgärdades bl a kök, badrum, el- och avloppsledningar. Samtidigt renoverades fasaden, taket lades om och ett antal lägenheter inreddes på vinden.

Under 2018 har det renoverats i samtliga trapphus med målning och tvättning och försegling av golvytorna, samt belysning i trapphus och gårdar har bytts ut till led. Det har byggts 17 balkonger på föreningens byggnader.

Fastigheternas totala uthyrningsbara yta är beräknad till 7 080 kvadratmeter, varav 6 068 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 612 kvadratmeter utgör lokaler samt 400 kvadratmeter källare under jord.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt, 5 lägenheter med hyresrätt samt 9 lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Lokal	Verksamhet	Löptid
51-2001	Solarium	2019-03-31
51-2002	Resebyrå	2019-02-28
51-2003	Bilförsäljning	2020-04-30
53-2001	Mynt & Musikhandel	2021-03-31
53-2002	Växlingskontor	2020-01-01
53-2003	Indisk Restaurang	2019-02-29
53-2004	Skrädderi	2020-04-22
54-2001	Frankes Pub	2019-05-31
54-2002	Sushibar	2020-04-30

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter

BR/HR	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
BR	13	35	23		2
HR	1	2	2		

Föreningen följer i viss mån den underhållsplan som upprättades i samband med bildandet av föreningen och följande åtgärder har genomförts under året.

Följande uppdrag har skötts av Dahlsjös Affärs & Fastighetsbyrå AB

Ekonomisk Förvaltning
Teknisk Förvaltning
Lägenhetsförteckning
Fastighetsskötsel

Styrelsens Sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ajhan Mutlu ordförande har avgått på egen begäran

Ann-Catrin Holmberg	Ledamot
Stellan Trygg	Ledamot
Jonas Bertram	Ledamot
Stefan Jaako	Ledamot
Johan Alström	Suppleant

Revisorer

Mikael Thorsson, R3 Revisionsbyrå

Valberedning

Maria Hammarström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12

Föreningens ekonomi

Avgifterna till föreningens medlemmar höjdes 1 januari 2011 och har därefter varit oförändrad.
Avsättning till yttre fonden har gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet dvs 430 419 kronor.
Styrelsen föreslår att årets förlust 357 468 kronor tillsammans med tidigare ansamlad förlust om 11 121 149 kronor totalt 11 478 617 kronor balanseras i ny räkning.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	5 179 447	5 326 030	5 105 390	5 230 809
Resultat efter finansiella poster	357 468	245 006	1 644 913	-833 760
Soliditet, %	51	51	51	51

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Fond för yttre U-håll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	60 497 205	6 859 390	90 672	-10 935 736	245 006
Enl. föreningsstämmans beslut			430 419	245 006	-245 006
				-430 419	
Rep. o. underhåll fastighet			-500 000		
Årets resultat					-357 468
Vid årets slut	60 497 205	6 859 390	21 091	-11 121 149	-357 468

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel skall disponeras enl följande:	
balanserat resultat	-11 121 149
årets resultat	-357 468
Totalt	-11 478 617
Styrelsen föreslår att	
till fondför yttre underhåll avsättes	430 419
i ny räkning överföres	-11 909 036
Summa	-11 478 617

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Övriga rörelseintäkter	3	5 179 447	5 326 030
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 179 447	5 326 030
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,5	-4 622 170	-4 192 054
Personalkostnader		-119 592	-117 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-380 430	-380 430
Summa rörelsekostnader		-5 122 192	-4 690 236
Rörelseresultat		57 255	635 794
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-414 723	-390 788
Summa finansiella poster		-414 723	-390 788
Resultat efter finansiella poster		-357 468	245 006
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-357 468	245 006
Skatter			
Årets resultat		-357 468	245 006

45

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	104 658 355	105 038 785
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		104 658 355	105 038 785
 Summa anläggningstillgångar		 104 658 355	 105 038 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 610 703	151 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 472	133 057
Summa kortfristiga fordringar		2 698 175	284 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 422 406	5 869 066
Summa kassa och bank		4 422 406	5 869 066
 Summa omsättningstillgångar		 7 120 581	 6 153 989
 SUMMA TILLGÅNGAR		 111 778 936	 111 192 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 356 595	67 356 595
Fond för yttre underhåll		21 091	90 672
Summa bundet eget kapital		67 377 686	67 447 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 121 149	-10 935 736
Årets resultat		-357 468	245 006
Summa fritt eget kapital		-11 478 617	-10 690 730
Summa eget kapital		55 899 069	56 756 537
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	52 851 915	52 851 915
Summa långfristiga skulder		52 851 915	52 851 915
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		618 000	400 000
Leverantörsskulder		1 438 271	155 403
Skatteskulder		332 430	329 234
Övriga skulder		27 300	48 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		611 951	651 014
Summa kortfristiga skulder		3 027 952	1 584 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 778 936	111 192 774

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-357 468	245 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	380 430	380 430
	<u>22 962</u>	<u>625 436</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 962	625 436
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 413 252	-146 539
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 443 630	328 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-946 660	806 985
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Överföring från yttre underhåll	-500 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-400 000
Årets kassaflöde	-1 446 660	406 985
Likvida medel vid årets början	5 869 066	5 462 081
Likvida medel vid årets slut	4 422 406	5 869 066

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprincipen är 0,5% på fastigheten per år

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
R3 Revisionsbyrå		
Revisionsarvode	24 688	24 500
Summa	24 688	24 500

Not 3 Hyresintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Avgifter och hyresintäkter	4 110 034	4 390 066
Hyresintäkter lokaler	1 058 604	935 964
Övriga intäkter	10 809	
Summa	5 179 447	5 326 030

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	380 430	380 430
Summa	380 430	380 430

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel städ & material	151 971	149 496
Reparationer	2 510 344	799 673
Taxebundna avgifter	1 113 252	1 153 138
Övriga driftskostnader	344 030	1 511 782
Fastighetsskatt	152 150	165 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	277 372	340 096
Försäkringspremie	73 051	72 569
Summa	4 622 170	4 192 054

16

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	414 723	390 788
Summa	414 723	390 788

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	112 545 926	112 545 926
	112 545 926	112 545 926
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 507 141	-7 126 711
-Årets avskrivning enligt plan	-380 430	-380 430
	-7 887 571	-7 507 141
Redovisat värde vid årets slut	104 658 355	105 038 785

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
SEB 25170954	14 490 275	14 490 275
SEB 25170962	14 707 375	14 707 375
SEB 25170970	14 707 375	14 707 375
SEB 32415788	8 946 890	8 946 890
	52 851 915	52 851 915

Förfallotidpunkt senare är fem år från balansdagen

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda panter	59 750 000	59 750 000

Ansvarförbindelser

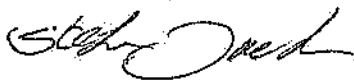
Ansvarförbindelser	Inga	Inga
Summa		

6

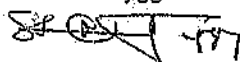
Underskrifter

Göteborg 2019-04-15

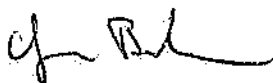
Stefan Jaako



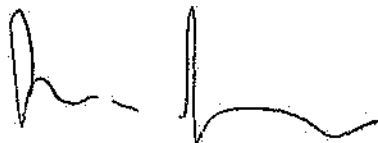
Stellan Trygg



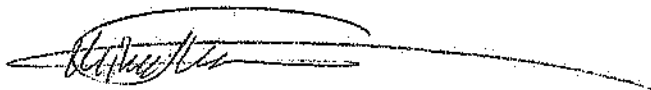
Jonas Bertram



Ann-Catrin Holmberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2019



Mikael Thorsson
Auktoriserad revisor

R3

• 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.

R3

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 Friggaboden för år 2018 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

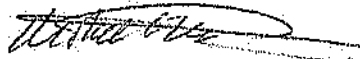
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

R3

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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 16 april 2019



Mikael Thorsson
Auktoriserad revisor

