

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Cederbourgen 7
Org nr: 769606-0636



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Cederbourgen 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-25.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 770% till 720%.

I resultatet ingår avskrivningar med 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -80 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 14:23 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 17 lägenheter uppförda och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1934. Fastighetens adress är Cederbourgsgatan 7 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	8	6	2	17

Dessutom tillkommer:

P-platser
5

Total bostadsarea 1 328 m²

Årets taxeringsvärde 32 956 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 32 956 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 316 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Byte radiatorventiler	116 tkr
Dränering och beläggning innergård	200 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring Entrén		
Byte Fönster gårdssidan		

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ordinarie ledamöter		
Jan Ahlgren	Ordförande	
Lars Svedjenäs	Sekreterare	
Anders Boethius	Kassör	
Styrelsesuppleanter		
Margareta Kruuse af Verchou	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ordinarie revisorer	
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-10-01 då den sänktes med 10%.

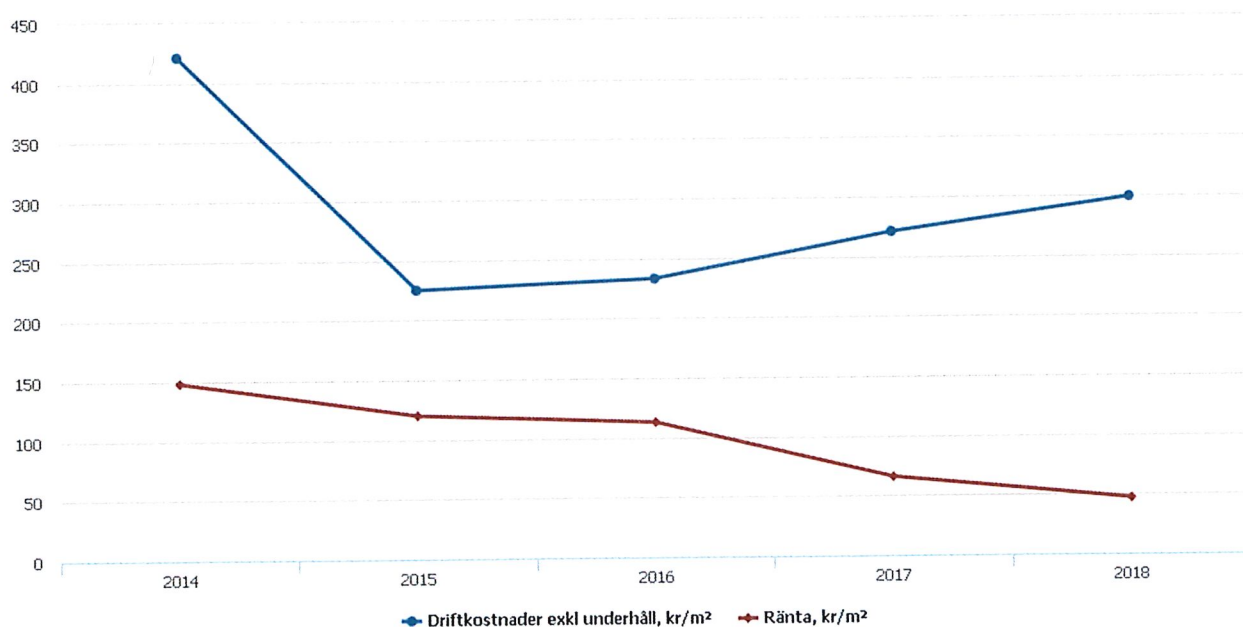
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	829	818	831	831	841
Resultat efter finansiella poster	-246	-50	114	100	-118
Resultat exklusive avskrivningar	-80	104	269	257	39
Balansomslutning	18 962	19 394	16 381	16 642	16 715
Soliditet %	72	72	66	64	63
Likviditet %	720	770	356	411	369
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	607	655	667	667	667
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	271	233	225	421
Ränta, kr/m ²	47	66	113	120	148
Underhållsfond, kr/m ²	0	140	229	221	186
Lån, kr/m ²	3 829	4 090	4 222	4 510	4 671



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 783 574	917 427	1 200 000	179 678	950 929	-52 392
Disposition enl. årsstämmobeslut					-52 392	52 392
Reservering underhållsfond				61 000	-61 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-240 678	240 678	
Överföring från uppskrivningsfonden			-12 011		12 011	
Årets resultat						-246 302
Vid årets slut	10 783 574	917 427	1 187 989	0	1 090 226	-246 302

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	910 548
Årets resultat	-246 302
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-61 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	240 678
Summa	843 924

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 843 924

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	828 882	817 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 407	22 796
Summa rörelseintäkter		831 289	840 333
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-709 830	-522 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 316	-78 911
Personalkostnader	Not 6	-52 000	-52 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 625	-154 614
Summa rörelsekostnader		-1 017 771	-808 490
Rörelseresultat		-186 482	31 843
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 833	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	137	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-62 790	-84 234
Summa finansiella poster		-59 820	-84 234
Resultat efter finansiella poster		-246 302	-52 392
Årets resultat		-246 302	-52 392

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 677 105	16 834 756
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	26 928	35 902
Summa materiella anläggningstillgångar		16 704 033	16 870 658
Summa anläggningstillgångar		16 704 033	16 870 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 924
Övriga fordringar	Not 13	8 120	2 024 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	37 001	33 258
Summa kortfristiga fordringar		45 121	2 062 310
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 213 270	459 579
Summa kassa och bank		2 213 270	459 579
Summa omsättningstillgångar		2 258 391	2 521 889
Summa tillgångar		18 962 424	19 392 546

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 701 001	11 701 001	
Uppskrivningsfond	1 187 989	1 200 000	
Fond för yttre underhåll	0	179 678	
Summa bundet eget kapital	12 888 990	13 080 679	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 090 225	950 929	
Årets resultat	-246 302	-52 392	
Summa fritt eget kapital	843 924	898 537	
Summa eget kapital	13 732 914	13 979 215	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 915 400	5 085 400
Summa långfristiga skulder		4 915 400	5 085 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	170 000	170 000
Leverantörsskulder		10 494	31 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	133 031	126 533
Övriga kortfristiga skulder		585	0
Summa kortfristiga skulder		314 110	327 931
Summa eget kapital och skulder		18 962 424	19 392 546

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	806 082	794 736
Hyror, bostäder	0	10 206
Hyror, lokaler	0	12 833
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-10 206
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-12 833
Summa nettoomsättning	828 882	817 536

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	2 048	1 568
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter	0	21 224
Summa övriga rörelseintäkter	2 407	22 796

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-316 250	-175 025
Reparationer	-65 176	-24 438
Självrisk	-5 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 952	-22 600
Försäkringspremier	-20 396	-14 355
Kabel- och digital-TV	-25 785	-23 266
Obligatoriska besiktningar	-7 592	-12 044
Ersättningar till hyresgäster	0	-8 236
Förbrukningsinventarier	-1 242	-13 642
Fordons- och maskinkostnader	-10 025	-8 960
Vatten	-25 220	-34 234
Fastighetsel	-21 917	-13 347
Uppvärmning	-154 623	-129 192
Sophantering och återvinning	-10 221	-18 336
Förvaltningsarvode drift	-22 532	-24 788
Summa driftkostnader	-709 830	-522 464

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-3 559	-1 547
Förvaltningsarvode administration	-38 752	-38 751
Lokalkostnader	0	962
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 450	0
Kreditupplysningar	-595	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 503	-1 568
Kontorsmateriel	-864	-1 961
Telefon och porto	-287	-447
Medlems- och föreningsavgifter	-206	0
Konsultarvoden	-12 500	-10 450
Bankkostnader	-2 800	-743
Övriga externa kostnader	-6 050	-7 031
Summa övriga externa kostnader	-89 316	-78 911

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-44 660	-43 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-780
Sociala kostnader	-7 340	-8 221
Summa personalkostnader	-52 000	-52 501

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-152 141	-140 130
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 510	-5 510
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 974	-8 974
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-166 625	-154 614

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 833	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 833	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	137	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-62 355	-83 720
Räntekostnader till kreditinstitut	-375	-364
Övriga finansiella kostnader	-60	-150
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-62 790	-84 234

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 125 491	13 125 491
Uppskrivning ombyggnad	1 200 000	0
Mark	3 952 004	3 952 004
Tillkommande utgifter	110 190	110 190
	18 387 685	17 187 685
Årets anskaffningar		
Omklassificering uppskrivning ombyggnad	0	1 200 000
	0	1 200 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 387 685	18 387 685
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 492 320	-1 352 190
Tillkommande utgifter	-60 610	-55 100
	- 1 552 929	- 1 407 290
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-140 130	-140 130
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-5 510	-5 510
	- 145 640	- 145 640
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 698 569	- 1 552 930
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	1 200 000	0
Årets uppskrivning	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 011	0
	1 187 989	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 677 105	16 834 756
Varav		
Byggnader	12 681 030	12 833 171
Mark	3 952 004	3 952 004
Tillkommande utgifter	44 071	49 581
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	156 000	156 000
Totalt taxeringsvärde	32 956 000	32 956 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 356 000</i>	<i>12 356 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 600 000</i>	<i>20 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	355 473	355 473
	355 473	355 473
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	355 473	355 473
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-319 570	-310 596
	- 319 570	- 310 596
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 974	-8 974
	- 8 974	- 8 974
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-328 545	-319 570
	- 328 545	- 319 570
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 328 545	- 319 570
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 928	35 902
Varav		
Inventarier och verktyg	26 928	35 902

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	731	1 083
Skattekonto	7 389	4 153
Fordringar hos leverantörer	0	6 392
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 012 500
Summa övriga fordringar	8 120	2 024 128

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 314	17 630
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 688	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 999	5 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 688
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 001	33 258

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 500	2 099
Företagskonto	118 978	120 228
Transaktionskonto	2 090 792	337 252
Summa kassa och bank	2 213 270	459 579

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	5 085 400	5 255 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-170 000	-170 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 915 400	5 085 400

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2019-03-04	1 472 900,00	0,00	170 000,00	1 302 900,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2019-04-03	2 822 500,00	0,00	0,00	2 822 500,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-03-30	960 000,00	0,00	0,00	960 000,00
Summa			5 255 400,00	0,00	170 000,00	5 085 400,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 170 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 987	3 763
Upplupna räntekostnader	9 928	8 634
Upplupna vattenavgifter	5 652	5 866
Upplupna värmekostnader	37 671	18 846
Upplupna revisionsarvoden	13 700	13 200
Upplupna styrelsearvoden	24 160	23 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	37 933	53 224
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 031	126 533

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 745 000	10 745 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-04-24
Ort och datum

Jan Ahlgren

Jan Ahlgren

Lars Svedjenäs

Lars Svedjenäs

Anders Boethius

Anders Boethius

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Cederbourgen 7 Johanneberg 14:23, org.nr 769606-0636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Cederbourgen 7 Johanneberg 14:23 för år 2018.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsstandard i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Cederbourgen 7 Johanneberg 14:23 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

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

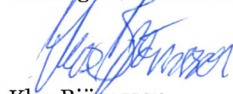
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

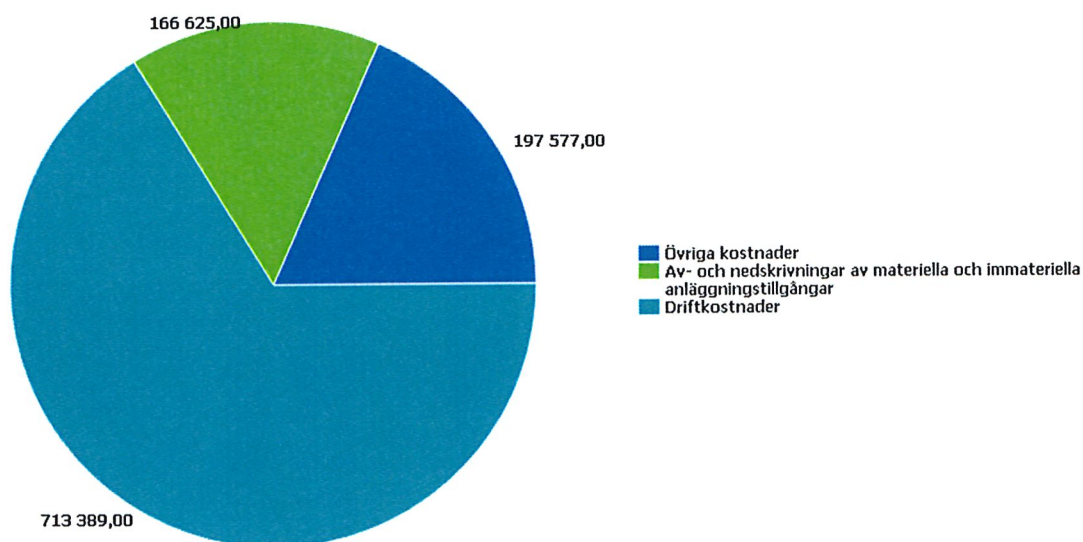
Göteborg den 30 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

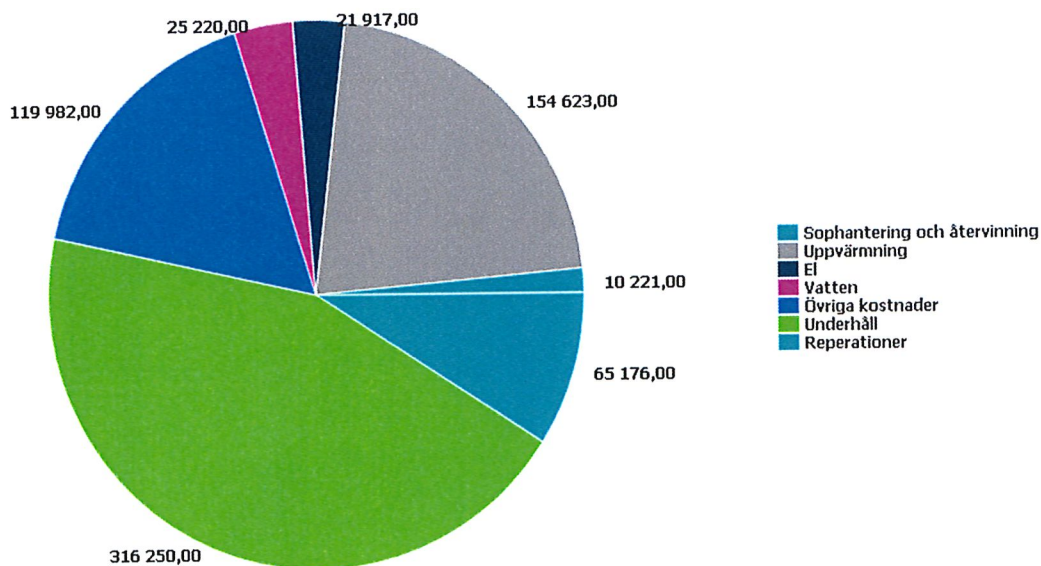
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	709 830	524 011
Övriga externa kostnader	89 316	77 364
Personalkostnader	52 000	52 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	166 625	154 614
Finansiella poster	59 820	84 234
Summa kostnader	1 077 591	892 724



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Städning gemensamma utrymmen	25 531	24 788
Obligatoriska besiktningkostnader	1 721	7 150
Hissbesiktning	5 871	4 894
Reparationer	65 176	24 438
Underhåll	316 250	175 025
Fastighetsel	21 917	13 347
Fjärrvärme	154 623	129 192
Vatten	25 220	34 234
Sophämtning	10 221	18 336
Fastighetsförsäkring	20 396	14 355
Självrisk	5 900	0
Ersättningar till hyresgäster	0	8 236
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25 785	23 266
Fastighetsskatt	22 952	22 600
Förbrukningsmaterial	1 242	13 642
Övriga kostnader för transportmedel	10 025	7 711
Summa driftkostnader	709 830	522 464



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	1 328 kr/kvm	1328 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Städning gemensamma utrymmen	19	19
Besiktningar	6	9
Reparationer	49	18
Underhåll	238	132
Fastighetsel	17	10
Fjärrvärme	116	97
Vatten	19	28
Sophämtning	8	14
Fastighetsförsäkring	15	11
Självrisk	4	0
Ersättning till hyresgäster	0	6
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	19	18
Fastighetsskatt	17	17
Förbrukningsmaterial	1	10
Kostnader för transportmedel	7	5
Summa driftkostnader	535	394

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Cederbourgen 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Cederbourgen 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860