

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Växthusgatan 10

Styrelsen för BRF Växthusgatan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Mölndal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-09.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning
Dalén 21

Förvärv
2015-04-30

Kommun
Mölndal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. *f*

Byggnadsn uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 1935 och har under 2014/2015 genomgått en ombyggnation. Fastigheten består av 1 byggnad med 2 våningar.

Byggnadens värdeår är 2015.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under året som gäller 2016 - 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 292 kvm.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten har under 2014/2015 helt byggts om.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Brinkeberg i Göteborg AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning (Bo & Son sades upp per 2016-06-01)

Serviceavtal:

Vinga Hiss	Larm
Sappa AB	Kabel-TV

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 st överlåtits.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Alexander Engdahl	Ordförande
Simon Ahmed	Ledamot
Kristina Soeiro	Ledamot
Alexander Kirezopoulos	Ledamot
Pia Skovdahl	Suppleant
Christine Gustafson	Suppleant
Michaela Nilsson	Suppleant

Revisor

Erik Modin

Ordinarie extern

Förenade Revisorer Göteborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under året 2018 antog föreningen nya stadgar, som registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2018. Styrelsen har, på styrelsemöte i mars 2018, beslutat om att en underhållsplan för huset ska tas fram.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	237	237
Resultat efter finansiella poster	-109	-125
Soliditet (%)	69,6	69,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.


Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 200 000	27 097	30 279	-124 705	12 132 671
Reservering till fond för yttre underhåll		17 097	-17 097		0
Disposition av föregående års resultat			-124 705	124 705	
Årets resultat				-109 078	-109 078
Belopp vid årets utgång	12 200 000	44 194	-115 523	-109 078	12 023 593

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-94 426
reservering till fond för yttre underhåll	-17 097
årets förlust	-109 078
	-224 601
behandlas så att i ny räkning överföres	-224 601
	-224 601

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		236 712	236 713
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		236 712	236 713
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-122 666	-140 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-128 014	-128 014
Summa rörelsekostnader		-250 680	-268 133
Rörelseresultat		-13 968	-31 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 193	-93 348
Summa finansiella poster		-95 110	-93 285
Resultat efter finansiella poster		-109 078	-124 705
Resultat före skatt		-109 078	-124 705
Årets resultat		-109 078	-124 705

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 058 630	17 186 644
Summa materiella anläggningstillgångar		17 058 630	17 186 644
Summa anläggningstillgångar		17 058 630	17 186 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 050	0
Övriga fordringar	5	0	46 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4 957	4 935
Summa kortfristiga fordringar		10 007	51 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		203 129	138 839
Summa kassa och bank		203 129	138 839
Summa omsättningstillgångar		213 136	190 599
SUMMA TILLGÅNGAR		17 271 766	17 377 243

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

12 200 000

12 200 000

Fond för yttre underhåll

44 194

27 097

Summa bundet eget kapital

12 244 194

12 227 097

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-111 523

30 279

Årets resultat

-109 078

-124 705

Summa fritt eget kapital

-220 601

-94 426

Summa eget kapital

12 023 593

12 132 671

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

5 200 000

5 200 000

Summa långfristiga skulder

5 200 000

5 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 166

8 306

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

39 007

36 266

Summa kortfristiga skulder

48 173

44 572

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 271 766

17 377 243

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	236 712	236 712
	236 712	236 712

Not 3 Rörelsens kostnader

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	0	-13 139
Serviceavtal	-863	-1 726
Gård	0	-5 000
	-863	-19 865
Reparationer & underhåll		
Värmeinstallationer	0	-4 207
	0	-4 207

Not 5 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Växtaldalen AB	0	46 825
	0	46 825

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremie	2 353	2 331
Kabel-TV	1 484	1 484
Föreningsavgift	1 120	1 120
	4 957	4 935

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	2,05	2019-11-01	1 800 000	1 800 000
Swedbank	2,05	2019-11-01	1 800 000	1 800 000
Swedbank	2,05	2019-11-01	1 600 000	1 600 000
			5 200 000	5 200 000
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen			4 778 356	4 891 684

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
El	539	549
Fjärrvärme	3 742	3 754
Beräknat revisionsarvode	15 000	12 000
Förutbetalda avgifter	19 726	19 963
	39 007	36 266

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Möln dal 2018- Juni - 07


Alexander Engdahl
Ordförande



Kristina Soeiro



Simon Ahmed



Alexander Kirezopoulos

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 06 - 08



Erik Modin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Växthusgatan 10, org.nr 769627-3221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Växthusgatan 10 för år 2017.

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 2017-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Växthusgatan 10 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 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. 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 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 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 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Växthusgatan 10 för år 2017 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 Bostadsrättsföreningen Växthusgatan 10 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.

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.

Gothenburg den 8 juni 2018


Erik Modin
Auktoriserad revisor