

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kråkängen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-10 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Hejderidarens Samfällighetsförening som förvaltar ängen. Föreningens andel är 17 procent, samfälligheten förvaltar drift av gemensam gård.

Styrelsen

Annika Sofia Aarthun	Ledamot
Emma Sofia Andersson	Ledamot
Lars Gunnar Barrefors	Ledamot
Rebecca Evi Marie Ståhl	Ledamot
Erik Johan Söderlund	Ledamot
Johan Mortimer Tengroth	Ledamot

Kerstin Magdalena Ivarsson	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erling Zetterman	Ordinarie Extern
Åke Åkerman	Ordinarie Intern

Valberedning

Magdalena Berggren
David Karlberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OLIVEDAL 3:26	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

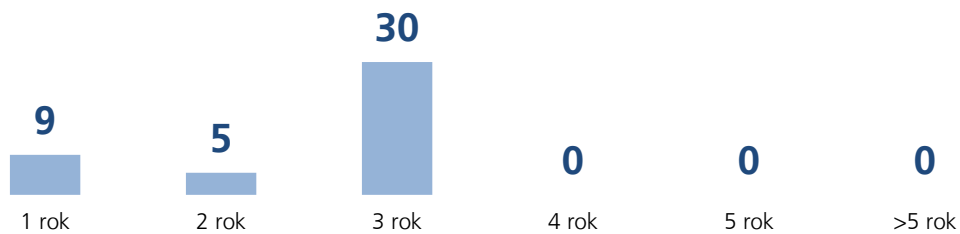
Fastigheten bebyggdes 1904 - 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 996 m², varav 2 845 m² utgör lägenhetsyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gästlägenhet/samlingslokal
Övrigt

Kommentar

8 st hobbylokaler för uthyrning, 1 st styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av termostater	2017	
Byte av radiatorventiler	2017	
OVK	2017	
Byte VS pump	2017	
Betonggolv i cykelkällaren	2016	
Tryckstyrda ventilationsfläktar på taken	2016	
Målning ytterdörrar	2016	
Byte fönster mot gården och gavlar	2015 - 2016	94 fönster
Nya balkonger och altan	2015 - 2016	21 balkonger, 1 altan
Rivning av två trappnedgångar gården	2015	
Sockelbeslagning befintliga balkonger	2015 - 2016	Befintliga balkonger överst i respektive rad
Prognosstyrd värmereglering	2015	
Målning balkongdörrar	2015	10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades
Tätning av hålkäl mot husväggar	2014	
Dränering av mark mot gatan 11A/B	2013	
Avloppsstammar renoverades	2012	
Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B	2008	
Installation av nya radiatorer och fönsterbänkar 11 A/B	2008 - 2009	Klart i april 2009
Omputsning av fasad mot gatan 11 A/B	2008	
Nya balkonger	2005 - 2006	28 balkonger
Ommålning av tak	2004	
Nytt gårdsbjälklag	2003 - 2004	
Källar-/Gårdsrenovering	2003 - 2005	
Omputsning av fasad	1999	1976,1985 (11A, B, C, D gårdsfasad), 1997 (9A, B, C, D gårdsfasad), 1999 (9A och B gatufasad)
Omläggning av tak	1985	
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Injustering av värme	2018	
Takmålning och taksäkring	2019	Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket
Underhåll av suterrängvåningen	2019	Genom att ytan planeras att omvandlas till bostadsyta under 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget Höghastighet 100 Mb
Kabel-TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

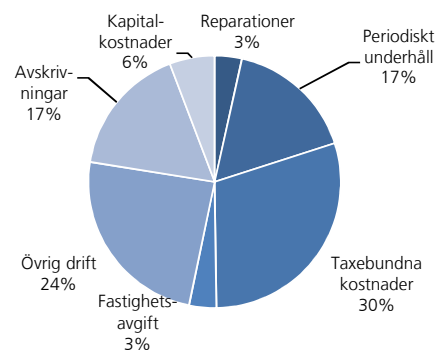
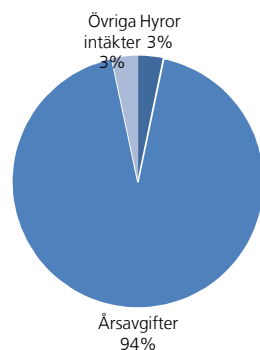
Föreningens ekonomi

Föreningen har en både bundna och rörliga lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 088 072	3 161 834
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 865 271	1 845 164
Finansiella intäkter	61	302
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 113
Balkongfond	20 686	16 398
Kapitaltillskott	0	2 757 425
Ökning av långfristiga skulder	0	1 852 732
	1 886 018	6 477 133
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 530 635	3 124 193
Finansiella kostnader	112 610	138 365
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 594 212
Ökning av kortfristiga fordringar	4	0
Minskning av långfristiga skulder	141 859	0
Minskning av kortfristiga skulder	17 466	3 694 126
	1 802 574	8 550 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 171 516	1 088 072
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	83 445	-2 073 762

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året genomfört flera olika underhållsåtgärder där följande är av störst betydelse.

- Injustering av ventilationssystemet med nya fläktar inklusive OVK.
- Byte av termostater och ventiler på samtliga radiatorer, samt byte av cirkulationspump för värmesystemet.

En plan för kommande års underhåll har uppdaterats och antagits av styrelsen. Planen är kommunicerad till medlemmarna via ett informationsmöte. Planen innehåller prioriterade underhållsåtgärder att genomföra fram till 2019 med målsättning att inte förändra den ekonomiska stabiliteten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	612	612	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	403	381	356	332
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 877	2 926	2 275	2 327
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	127	134	126	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	30	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	46	54	68
Soliditet (%)	49	49	41	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-108	-1 651	-21	245
Nettoomsättning (tkr)	1 829	1 837	1 824	1 821

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m² bostäder och 151 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	2 823 184	0	0	2 823 184
Upplåtelseavgifter	1 287 041	0	0	1 287 041
Kapitaltillskott	5 485 554	0	0	5 485 554
Fond för yttre underhåll	375 000	375 000	-1 537 910	1 537 910
Balkongfond	72 953	20 686	0	52 267
S:a bundet eget kapital	10 043 732	395 686	-1 537 910	11 185 956
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 728 824	1 162 910	-1 651 169	-1 240 565
Årets resultat	-108 213	-108 213	1 651 169	-1 651 169
S:a ansamlad förlust	-1 837 036	1 054 697	0	-2 891 734
S:a eget kapital	8 206 696	1 450 383	-1 537 910	8 294 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-108 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 353 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 000
summa balanserat resultat	-1 837 036

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

325 894
-1 511 142

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 829 377	1 836 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 894	8 632
Summa rörelseintäkter		1 865 271	1 845 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 283 638	-2 856 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 728	-130 997
Personalkostnader	Not 6	-136 269	-136 466
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-330 300	-234 077
Summa rörelsekostnader		-1 860 935	-3 358 270
RÖRELSERESULTAT		4 336	-1 513 106
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 610	-138 365
Summa finansiella poster		-112 549	-138 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-108 213	-1 651 169
ÅRETS RESULTAT		-108 213	-1 651 169

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 15 521 958	15 852 258
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 521 958	15 852 258
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 525 958	15 856 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 112 481	1 023 302
Summa kortfristiga fordringar	1 112 481	1 023 302
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	67 582	73 312
Summa kassa och bank	67 582	73 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 180 063	1 096 615
SUMMA TILLGÅNGAR	16 706 021	16 952 873

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 110 225	4 110 225
Kapitaltillskott		5 485 554	5 485 554
Fond för yttre underhåll	Not 12	375 000	1 537 910
Balkongfond		72 953	52 267
Summa bundet eget kapital		10 043 732	11 185 956
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 728 824	-1 240 565
Årets resultat		-108 213	-1 651 169
Summa fritt eget kapital		-1 837 036	-2 891 734
SUMMA EGET KAPITAL		8 206 696	8 294 223
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 897 519	8 178 339
Summa långfristiga skulder		3 897 519	8 178 339
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 286 229	147 268
Leverantörsskulder		48 914	64 394
Skatteskulder		6 368	4 629
Övriga skulder		1 637	1 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 658	262 383
Summa kortfristiga skulder		4 601 806	480 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 706 021	16 952 873

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	77 år	77 år
Miljöförbättringar	40 år	40 år
Kabel-TV	20 år	20 år
Balkong/terrass	77 år	77 år
Tak	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 742 520	1 742 520
Hyror lokaler	60 871	57 471
Överlåtelse/pantsättning	0	900
Gästlägenhet	26 000	35 672
Öresutjämning	-14	-32
	1 829 377	1 836 532

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	11 610	0
Övriga intäkter	24 284	8 632
	35 894	8 632

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 201	2 183
	Städning enligt beställning	2 640	1 000
	Sotning	7 499	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 525	0
	Myndighetstillsyn	7 020	0
	Gemensamma utrymmen	18 030	32 684
	Gård	7 645	10 091
	Förbrukningsmateriel	9 257	5 298
	Brandskydd	32 581	894
	Fordon	597	199
		100 995	52 349
	Reparationer		
	Tvättstuga	188	9 923
	Entré/trapphus	0	12 639
	Lås	3 294	7 958
	VVS	0	5 354
	Ventilation	0	13 170
	Huskropp utvändigt	59 402	0
	Mark/gård/utemiljö	4 813	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 088
	Vattenskada	0	88 851
		67 697	139 983
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	111 250
	Tvättstuga	23 750	0
	Entré/trapphus	103 538	74 643
	Värmeanläggning	175 000	0
	Ventilation	16 250	278 728
	Elinstallationer	7 356	30 099
	Bredband	0	6 250
	Fönster	0	1 360 319
		325 894	1 861 289
	Taxebundna kostnader		
	El	50 965	48 304
	Värme	380 304	400 722
	Vatten	90 983	90 667
	Sophämtning/renhållning	64 792	61 753
		587 044	601 446
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 444	70 134
	Samfällighetsavgift	30 459	25 164
	Kabel-TV	30 135	38 463
		132 038	133 761
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 970	67 902
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 283 638	2 856 730

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	3 453	2 953
	Juridiska åtgärder	0	23 438
	Revisionsarvode extern revisor	3 500	3 375
	Föreningskostnader	20 573	2 259
	Styrelseomkostnader	0	835
	Fritids- och trivselkostnader	4 860	4 205
	Förvaltningsarvode	65 856	64 097
	Administration	4 702	14 435
	Korttidsinventarier	0	4 939
	Konsultarvode	2 125	4 801
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		110 728	130 997
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	72 000
	Löner	31 667	35 591
	Kostnadsersättningar	0	60
	Sociala kostnader	32 602	28 815
		136 269	136 466
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	103 689	103 689
	Förbättringar	226 611	127 076
	Inventarier	0	3 313
		330 300	234 077

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 525 225	17 284 415
	Nyanskaffningar	0	4 240 810
	Utgående anskaffningsvärde	21 525 225	21 525 225
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 672 966	-5 442 202
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 300	-230 764
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 003 266	-5 672 966
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 521 958	15 852 258
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 030 000	2 030 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 813 000	27 813 000
	Taxeringsvärde mark	35 398 000	35 398 000
		63 211 000	63 211 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	1 211 000	1 211 000
		63 211 000	63 211 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 299	252 299
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	252 299	252 299
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 299	-248 986
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 313
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-252 299	-252 299
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	4 000	4 000
		4 000	4 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 547	8 543
	Klientmedel hos SBC	1 103 934	1 014 759
		1 112 481	1 023 302

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 537 910	1 195 825
	Reservering enligt stadgar	375 000	375 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 537 910	-32 915
	Vid årets slut	375 000	1 537 910

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	951 984	968 211	2018-01-02
	Handelsbanken	1,290 %	1 701 400	1 739 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,450 %	448 845	464 577	2018-03-07
	Handelsbanken	1,450 %	794 300	813 100	2018-03-07
	Handelsbanken	1,220 %	2 287 219	2 340 719	2019-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	2 000 000	2018-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		8 183 748	8 325 607	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 286 229	-147 268	
			3 897 519	8 178 339	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 447 408 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	72 000	72 000
	Sociala avgifter	21 200	21 050
	Ränta	11 052	10 384
	Avgifter och hyror	151 671	152 290
	Upplupna Semesterlöner	2 735	6 659
		258 658	262 383

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Värmesystemet kommer att injusteras under februari månad 2018.

Styrelsens underskrifter

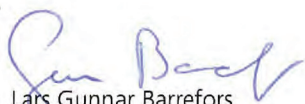
GÖTEBORG den 4 / 4 2018



Annika Sofia Aarthun
Ledamot



Emma Sofia Andersson
Ledamot



Lars Gunnar Barrefors
Ledamot



Rebecca Evi Marie Ståhl
Ledamot



Erik Johan Söderlund
Ledamot

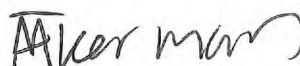


Johan Mortimer Tengroth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2018



Erling Zetterman
Extern revisor



Åke Åkerman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till
Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkängen
Org nr 716408-7723

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkängen för år 2017. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

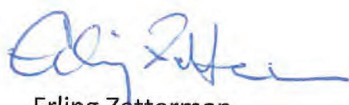
Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med föreliggande stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

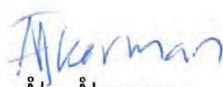
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017

Göteborg den 15 april 2018


Erling Zetterman
Extern revisor


Åke Åkerman
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 742 500	1 742 520	1 742 500
Hyror lokaler	58 500	60 871	57 600
Gästlägenhet	0	26 000	25 000
Öresutjämning	0	-14	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 610	0
Övriga intäkter	0	24 284	20 700
	1 801 000	1 865 271	1 845 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 201	-3 000
Städning entreprenad	0	0	-2 000
Städning enligt beställning	-2 700	-2 640	0
Sotning	0	-7 499	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-13 525	-25 000
Myndighetstillsyn	0	-7 020	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-18 030	-10 000
Gård	-20 000	-7 645	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 257	-5 000
Brandskydd	-3 000	-32 581	-5 000
Fordon	0	-597	0
	-38 700	-100 995	-60 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-188	0
Lås	0	-3 294	0
Huskropp utvändigt	0	-59 402	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 813	0
	-50 000	-67 697	-50 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	0
Tvättstuga	0	-23 750	0
Källare	-50 000	0	-60 000
Entré/trapphus	-60 000	-103 538	0
Värmeanläggning	0	-175 000	-371 000
Ventilation	0	-16 250	0
Elinstallationer	0	-7 356	0
	-120 000	-325 894	-431 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-50 965	-45 000
Värme	-415 000	-380 304	-350 000
Vatten	-93 000	-90 983	-91 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-64 792	-60 000
	-614 000	-587 044	-546 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 800	-71 444	-71 500
Samfällighetsavgift	-29 400	-30 459	-25 200
Kabel-TV	-27 500	-30 135	-38 000
	-129 700	-132 038	-134 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 700	-69 970	-70 000
	-71 700	-69 970	-70 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 500	-3 453	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-3 600	-3 500	-3 200
Föreningskostnader	-3 000	-20 573	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-4 860	-1 000
Förvaltningsarvode	-67 600	-65 856	-66 000
Administration	-5 000	-4 702	-5 000
Konsultarvode	0	-2 125	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 660	-5 700
	-89 400	-110 728	-89 900
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-32 600	-31 667	-32 000
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-32 602	-32 000
	-136 600	-136 269	-136 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-103 700	-103 689	-103 700
Förbättringar	-226 600	-226 611	-127 100
	-330 300	-330 300	-230 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 580 400	-1 860 935	-1 748 400
RÖRELSERESULTAT	220 600	4 336	97 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	36	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-131 900	-112 610	-137 200
	-131 900	-112 549	-137 200
RESULTAT	88 700	-108 213	-39 800