

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alvhem i Göteborg

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.

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl-Axel Eklund	Ledamot	Avgått efter flytt 1/11 2017
Tommy Hansson	Ledamot	
Björn Larsson	Ledamot	
Maria van Pelt Ekelund	Ledamot	
Lisbeth Lindahl	Ledamot	Ledamot från 1/11 2017

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Larsson och Maria van Pelt Ekelund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Ellinore Augustin
Mikael Ekman Sammankallande
Kristina Lork

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2017-04-11 med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olivedal 9:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

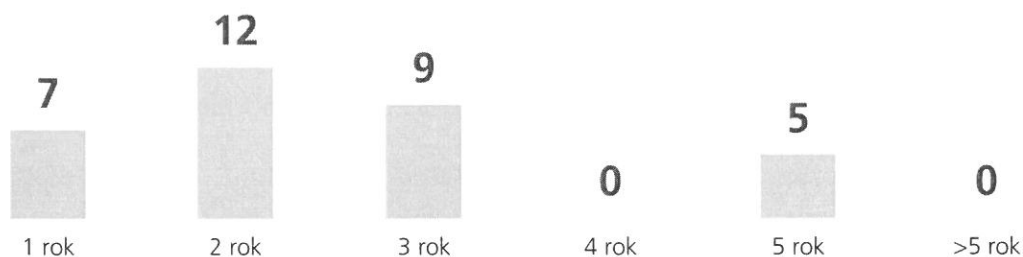
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 533 m², varav 2 507 m² utgör lägenhetsyta och 26 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörssalong	26 m ²	2020-02-20

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu

Kommentar

Ur drift efter påpekande från
brandmyndigheten

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsåtgärder	2017	Ytterligare åtgärder efter Länsstyrelsebeslut.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Inga nya lån har tagits under året.

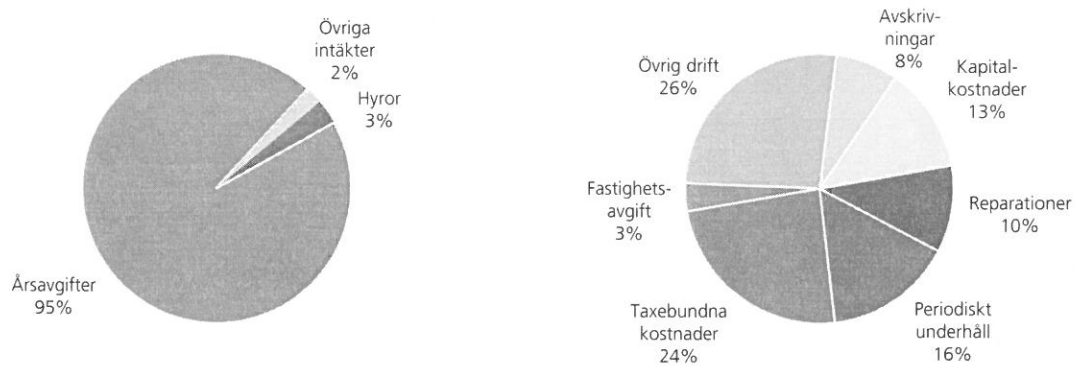
Vi hoppas kunna klara de utgifter som de höjda brandsäkerhetkraven medför utan att behöva ta upp nya lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	866 782
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 510 851
Finansiella intäkter	43
Minskning kortfristiga fordringar	6 655
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	95 716
	1 613 265
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 089 695
Finansiella kostnader	171 866
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	26 856
	1 288 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 191 629
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	324 847

*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

Från årsskiftet 2016/17 har föreningen tecknat avtal med en ny förvaltare, Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC.

Sista planerade avgiftshöjningen om fyra procent för att få vår ekonomi i balans har genomförts.

OVK-besiktning är genomförd och avklarad.

Balkongerna har besiktigats och inga säkerhetsbrister har konstaterats men de behöver underhållas.

Efter brandbesiktning har följande brandsäkerhetshöjande åtgärder utförts:

1. Apparatur för fjärrstyrd rökgasevakivering har installerats i trapphusen.
2. Utrymningsvägar har märkts ut i källare och på vind.
3. Två nya branddörrar har monterats i källaren.
4. Takgenomgångar i källaren har tätats.
5. Lägenheternas brandvarnare har kontrollerats.
6. Protokoll och rutiner för kontroll av brandskyddsfunktionen i fastigheten har framtagits.

Vad som återstår att utföra efter brandtillsynen är byte av ett antal fönster i husets vinkeldel mot gården. Förbättrade evakueringsmöjligheter för ett antal lägenheter måste också tillskapas. Beslutet i de senare fallet har föreningen överklagat för att förhoppningsvis få fler än ett förslag om godkända, möjliga åtgärder från brandmyndigheten.

Så snart vi fått besked från brandmyndigheten rörande evakueringsmöjligheter för ett antal lägenheter så kommer dessa åtgärder att vidtas liksom följande:

En del fönster mot gården kommer att underhållas och/eller bytas. Ett antal fönster kommer också att bytas för att erhålla högre brandsäkerhetsklass.

I samband med dessa fönsteråtgärder så kommer även balkongerna att underhållas men åtgärderna skall samordnas för att slippa dubbla kostnader för ställningsresande.

Krav från brandmyndigheten tvingade oss också att stoppa användningen av samlingslokalen i källaren som gästrum (övernattningsmöjlighet) liksom att stoppa användningen av bastun. Till dess att vi utrett möjligheterna att åter använda dessa utrymmen måste de förbli stängda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	518
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 735	1 716
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 820	3 831
Elkostnad/m ² totalyta	11	13
Värmekostnad/m ² totalyta	76	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	63
Soliditet (%)	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	145	-11
Nettoomsättning (tkr)	1 509	1 344

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 507 m² bostäder och 26 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	1 985 706	0	0	1 985 706
Fond för yttre underhåll	1 536 014	174 921	131 607	1 229 486
S:a bundet eget kapital	3 521 720	174 921	131 607	3 215 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 004 524	-174 921	-142 262	-3 687 351
Årets resultat	145 369	145 369	10 655	-10 655
S:a ansamlad förlust	-3 859 156	-29 552	-131 607	-3 698 006
S:a eget kapital	-337 436	145 369	0	-482 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	145 369
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 829 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 921
summa balanserat resultat	-3 859 156

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

213 051
-3 646 105

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	1 508 630	1 343 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 221	0
Summa rörelseintäkter		1 510 851	1 343 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-955 508	-979 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 187	-111 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-103 964	-103 964
Summa rörelsekostnader		-1 193 659	-1 194 986
RÖRELSERESULTAT		317 192	148 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 866	-159 184
Summa finansiella poster		-171 823	-159 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 369	-10 655
ÅRETS RESULTAT		145 369	-10 655

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	8 403 489	8 507 453
Summa materiella anläggningstillgångar	8 403 489	8 507 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 403 489	8 507 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	610 274	6 674
Summa kortfristiga fordringar	610 274	6 674
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	581 364	744 761
SBC klientmedel i SHB	0	122 021
Summa kassa och bank	581 364	866 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 191 648	873 456
SUMMA TILLGÅNGAR	9 595 127	9 380 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 706	1 985 706
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 536 014	1 229 486
Summa bundet eget kapital		3 521 720	3 215 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 004 534	-3 687 351
Årets resultat		145 369	-10 655
Summa fritt eget kapital		-3 859 166	-3 698 006
SUMMA EGET KAPITAL		-337 446	-482 814
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	9 603 860
Summa långfristiga skulder		0	9 603 860
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	9 577 004	0
Leverantörsskulder		33 355	15 050
Skatteskulder		91 379	44 914
Övriga skulder		6 538	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	224 297	199 889
Summa kortfristiga skulder		9 932 573	259 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 595 127	9 380 899

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 434 454	1 298 871
Hyror lokaler	45 107	44 612
Avgift andrahandsuthyrning	9 333	0
Gästlägenhet	19 700	0
Öresutjämning	36	32
	1 508 630	1 343 515

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 221	0
	2 221	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 688	56 876
	Fastighetsskötsel beställning	26 052	5 178
	Snöröjning/sandning	15 452	45 488
	Städning entreprenad	29 025	151 733
	Mattvätt/Hyrmattor	5 873	0
	Hissbesiktning	2 786	10 665
	Myndighetstillsyn	3 336	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 969
	Gård	2 345	0
	Serviceavtal	8 342	0
	Förbrukningsmateriel	5 640	3 550
		137 539	279 459
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 584	5 538
	Källare	5 794	0
	Entré/trapphus	2 694	0
	Lås	23 438	0
	VVS	7 046	0
	Värmeanläggning/undercentral	36 237	0
	Ventilation	5 631	4 875
	Elinstallationer	25 018	3 162
	Hiss	29 881	0
		142 322	13 575
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	213 051	164 505
	Hiss	0	39 375
		213 051	203 880
	Taxebundna kostnader		
	El	27 903	33 718
	Värme	191 481	236 211
	Vatten	74 607	65 918
	Sophämtning/renhållning	34 637	38 874
		328 628	374 721
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 852	34 552
	Kabel-TV	28 651	28 416
		87 503	62 968
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 465	44 914
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	955 508	979 517

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 757	0
	Juridiska åtgärder	25 783	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 250	11 250
	Föreningskostnader	0	6 000
	Styrelseomkostnader	4 200	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 329	0
	Förvaltningsarvode	45 332	0
	Förvaltningsarvodena övriga	10 531	0
	Administration	7 790	510
	Konsultarvode	26 376	29 938
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	0
	Övriga driftskostnader	0	63 489
		134 187	111 505

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	103 964	103 964
		103 964	103 964

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 546 737	10 546 737
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 546 737	10 546 737
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 039 284	-1 935 320
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 964	-103 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 143 248	-2 039 284
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 403 489	8 507 453
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 361	150 361
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 239 000	27 239 000
	Taxeringsvärde mark	31 068 000	31 068 000
		58 307 000	58 307 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	307 000	307 000
		58 307 000	58 307 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4	4
	Klientmedel hos SBC	610 265	0
	Fordringar	5	6 660
		610 274	6 664

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 229 486	1 229 486
	Reservering enligt stadgar	174 921	0
	Reservering enligt stämmobeslut	131 607	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 536 014	1 229 486

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,820 %	2 685 500	2 685 500	2018-03-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 591 504	2 618 360	2018-04-24
	Handelsbanken	1,110 %	3 800 000	3 800 000	2018-10-30
	Handelsbanken	1,140 %	500 000	500 000	2018-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 577 004	9 603 860	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 577 004	0	
			0	9 603 860	

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 442 724 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 001 000	11 001 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	21 160	1 424
Avgifter och hyror	123 129	122 021
Städning entreprenad	0	9 675
Elkostnader	0	22 425
Värmekostnader	0	29 517
Sophämtning/renhållning	0	7 707
Revisionsarvode	0	7 000
Inkassering avgift/hyra	0	120
Snöröjning/sandning	5 139	0
VVS	6 000	0
Värmeanläggning/undercentral	20 488	0
Elinstallationer	24 943	0
Lås	23 438	0
	224 297	199 889

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se mer information under rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 28/4 2018

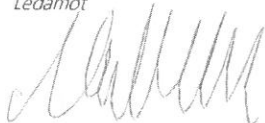


Tommy Hansson
Ledamot



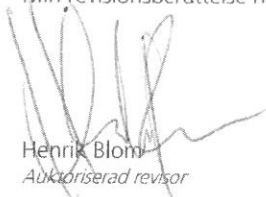
Maria van Pelt Ekelund
Ledamot

Björn Larsson
Ledamot



Lisbeth Lindahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4-2018



Henrik Blom
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alvhem i Göteborg, org. nr 769612-2840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg 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 31 december 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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 Brf Alvhem i Göteborg 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 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 fortlopande 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.

Göteborg 2018-05-04



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	1 481 400	1 434 454
Hyror lokaler	45 600	45 107
Avgift andrahandsuthyrning	6 000	9 333
Gästlägenhet	0	19 700
Öresutjämning	0	36
Övriga intäkter	0	2 221
	1 533 000	1 510 851
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-38 688
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-26 052
Snöröjning/sandning	-30 000	-15 452
Städning entreprenad	-39 000	-29 025
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-5 873
Hissbesiktning	-11 000	-2 786
Myndighetstillsyn	-5 000	-3 336
Gård	-3 000	-2 345
Serviceavtal	0	-8 342
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 640
	-169 000	-137 539
Reparationer		
Tvättstuga	-10 000	-6 584
Källare	-8 000	-5 794
Entré/trapphus	-12 000	-2 694
Lås	0	-23 438
VVS	-5 000	-7 046
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-36 237
Ventilation	-8 000	-5 631
Elinstallationer	-2 000	-25 018
Hiss	-10 000	-29 881
	-65 000	-142 322
Periodiskt underhåll		
Byggnad	-322 000	-213 051
	-322 000	-213 051
Taxebundna kostnader		
El	-34 000	-27 903
Värme	-250 000	-191 481
Vatten	-77 000	-74 607
Sophämtning/renhållning	-40 000	-34 637
	-401 000	-328 628
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-30 000	-58 852
Kabel-TV	-29 000	-28 651
	-59 000	-87 503
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 764	-46 465
	-47 764	-46 465

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	-2 000	-2 757
Juridiska åtgärder	0	-25 783
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-4 250
Föreningskostnader	-6 000	0
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 200
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 329
Förvaltningsarvode	-45 000	-45 332
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-10 531
Administration	-10 000	-7 790
Konsultarvode	-40 000	-26 376
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 840
	-133 000	-134 187
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-103 964	-103 964
	-103 964	-103 964
SA RÖRELSENS KOSTNADER		
	-1 300 728	-1 193 659
RÖRELSERESULTAT		
	232 272	317 192
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43
Låneräntor	-170 000	-171 116
Ränta checkräkning	0	-750
	-170 000	-171 823
RESULTAT		
	62 272	145 369

