



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Koljan i Gamlestaden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koljan i Gamlestaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2015 och 2044.
- 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 att höjas.

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 2006-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sara Linda Rebecca Axelsson	Ledamot
Jenny Linda Marie Haglund	Ledamot
Jan Christian Nordström	Ledamot
Diana Oskroban Cubela	Ledamot

Elisabeth Carolin Andréasson	Suppleant
David Denault Bourbonnais	Suppleant
Diyar Kocdemir	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sven Knutson	Ordinarie Extern	Ekodata
--------------	------------------	---------

Valberedning

Robin Ristander	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gamlestaden 7:8	2006	Göteborg
Gamlestaden 7:9	2006	Göteborg
Gamlestaden 7:10	2006	Göteborg
Gamlestaden 7:29	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

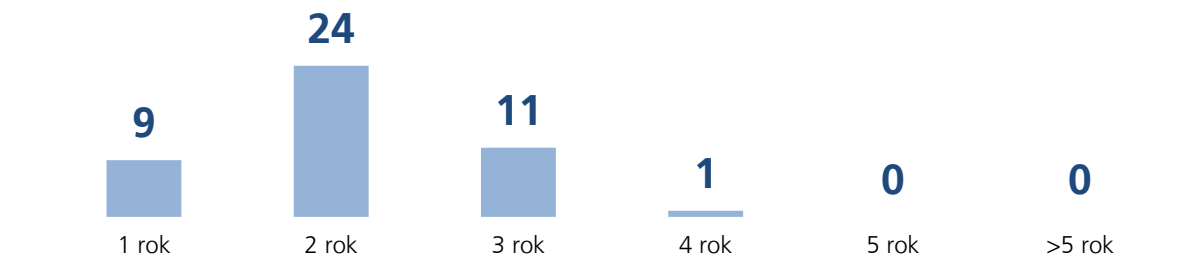
Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 112 m², varav 2 689 m² utgör lägenhetsyta och 423 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skomakeri/kemtvätt	118 m ²	
Restaurang Usagi	105 m ²	
Restaurang Sorento	200 m ²	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt bokningsystem tvättstugor	2018	
Nya portlås med tag	2018	slutfört mars/april 2018
Installation av postboxar	2018	
Ny tvättmaskin i tvättstugan på Brahegatan	2018	
Nya portar på Brahegatan	2018	
Installera säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2017	Utfört av Secor
Nya dörrar tvättstugor och källare	2017	
Asfaltera om gårdsplanen	2017	Utförd av JAAB
Relining av stammar på Brahegatan	2015	Utförd av Tubus
Stambyte källaren Brahegatan i samband med reliningen	2015	Holmers Rörgille
Byte ventilationssystem	2013	Slutbesiktning maj 2014
Omputsning av fasad	2008	Utförd målning av Målericentralen
Renovering av fönster	2008	
Nya maskiner till tvättstugan	2007	
Renovering av badrum	2007 - 2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inventera status på fönster Brahegatan	2019	Byte genomförs eventuellt 2020
Inventera status på badrum	2019	
Renovering av taken	2019	
Bygga vindslägenheter på Brahegatan	2020	Bygglov beviljat, inväntar startbesked och ekonomisk kalkyl
Rusta upp trappuppgångar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget - FiberLAN-uppkoppling
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	HSB
Gruppanslutning: internet och telefoni	Bredbandsbolaget
Städning av trapphus	Bohus städ
Underhåll	Klang Arkitekter AB
TV	Com hem

Övrig information

Fastigheterna på Brahegatan 8-12 bebyggdes 1917 och på Götaholmsgatan 21-25 1986.

Föreningens ekonomi

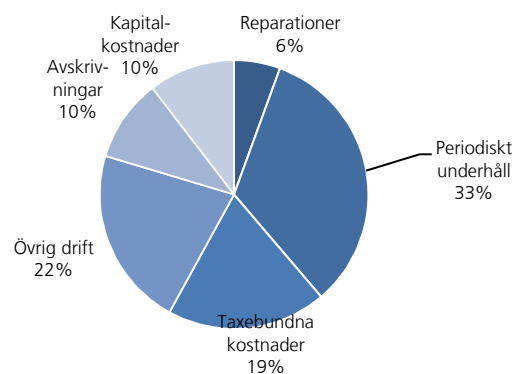
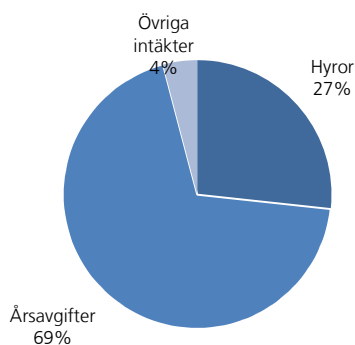
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5,30 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 274 918	2 218 209
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 814 810	2 741 438
Finansiella intäkter	180	-223
Minskning kortfristiga fordringar	38 852	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 759 390
Ökning av kortfristiga skulder	0	919 776
	2 853 842	7 420 381
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 698 564	4 930 006
Finansiella kostnader	347 908	330 816
Ökning av materiella anläggningstillgångar	481 975	1 040 179
Ökning av kortfristiga fordringar	0	62 671
Minskning av långfristiga skulder	314 364	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 154 705	0
	4 997 515	6 363 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 131 244	3 274 918
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 143 673	1 056 709

*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 1 337 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

2018 har minst sagt varit ett händelserikt år! Vi har fått flera nya medlemmar till styrelsen och med tanke på den arbetsbörda som varit har de alla varit ett tacksamt tillskott.

I början av året installerades nya portlås och postboxar med taggar samt ett nytt bokningssystem till tvättstugan. Entrédörrarna på Brahegatan byttes ut.

Vi har haft två städdagar där vi bland annat ordnade med separata cykel- och barnvagnsrum.

Under hösten har vi arbetat med brandskydd och säkerhet. I slutet av året installerades trådlösa brandvarnare i fastigheternas allmänna utrymmen och installation i samtliga lägenheter sker i början av 2019. Hissarna på Götaholmsgatan har utrustats med nödtelefon.

Beslut togs om att Riksbyggen blir föreningens totalförvaltare från och med årsskiftet 18/19.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	703	703	703
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 677	1 653	1 630	1 629
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 021	9 138	7 740	7 827
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	114	110	117	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	39	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	106	151	145
Soliditet (%)	25	25	35	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-564	-2 804	206	84
Nettoomsättning (tkr)	2 806	2 728	2 709	2 708

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 689 m² bostäder och 423 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	24 137 625	0	0	24 137 625
Uppskrivningsfond	14 440 181	0	0	14 440 181
Upplåtelseavgifter	2 676 061	0	0	2 676 061
Fond för yttre underhåll	663 495	493 100	-1 000 000	1 170 395
S:a bundet eget kapital	41 917 362	493 100	-1 000 000	42 424 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-33 199 466	-493 100	-1 803 505	-30 902 860
Årets resultat	-564 082	-564 082	2 803 505	-2 803 505
S:a ansamlad förlust	-33 763 547	-1 057 182	1 000 000	-33 706 366
S:a eget kapital	8 153 815	-564 082	0	8 717 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-564 082
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-32 706 364
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 100
summa balanserat resultat	-33 763 546

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

1 112 334
-32 651 212

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 806 298	2 727 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 512	13 442
Summa rörelseintäkter		2 814 810	2 741 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 412 860	-4 489 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 668	-409 194
Personalkostnader	Not 6	-73 035	-31 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-332 600	-283 899
Summa rörelsekostnader		-3 031 164	-5 213 905
RÖRELSERESULTAT		-216 354	-2 472 467
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	-223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 908	-330 816
Summa finansiella poster		-347 728	-331 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-564 082	-2 803 505
ÅRETS RESULTAT		-564 082	-2 803 505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 31 488 200	31 338 826
Maskiner	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	31 488 200	31 338 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 488 200	31 338 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	109 409	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 476 924	2 767 631
Summa kortfristiga fordringar	586 333	2 767 658
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	695 387	696 587
Summa kassa och bank	695 387	696 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 281 719	3 464 245
SUMMA TILLGÅNGAR	32 769 920	34 803 070

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 813 686	26 813 686
Uppskrivningsfond		14 440 181	14 440 181
Fond för yttre underhåll	Not 11	663 495	1 170 395
Summa bundet eget kapital		41 917 362	42 424 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 199 466	-30 902 860
Årets resultat		-564 082	-2 803 505
Summa fritt eget kapital		-33 763 547	-33 706 366
SUMMA EGET KAPITAL		8 153 815	8 717 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 943 222	24 257 586
Summa långfristiga skulder		23 943 222	24 257 586
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	314 364	314 364
Leverantörsskulder		58 293	1 190 736
Skatteskulder		55 692	107 513
Övriga skulder		18 611	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	225 923	214 964
Summa kortfristiga skulder		672 883	1 827 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 769 920	34 803 070

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	127år	127år
Fastighetsförbättringar	131år	131år
Våtrum	39år	39år
Fasad	20år	20år
Fönster	10år	10år
Ventilation	20år	20år
Port/Säkerhetsdörrar	30år	30år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 947 437	1 891 008
Hyror bostäder	254 287	248 651
Hyror lokaler momspliktiga	455 200	450 432
Hyror parkering	43 200	27 600
Bredbandsintäkter	87 120	87 120
Hysesrabatt	-4 200	0
Vattenintäkter	14 400	14 400
Värmeintäkter	8 820	8 820
Öresutjämning	35	-35
	2 806 298	2 727 996

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	13 442
Återbäring försäkringsbolag	8 512	0
	8 512	13 442

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 529	135 672
	Fastighetsskötsel beställning	9 324	7 262
	Snöröjning/sandning	17 667	8 754
	Städning entreprenad	49 891	46 459
	Städning enligt beställning	0	5 874
	Hissbesiktning	3 343	4 394
	Gemensamma utrymmen	14 465	0
	Gård	1 137	0
	Serviceavtal	51 429	41 483
	Förbrukningsmateriel	4 244	14 632
	Störningsjour och larm	0	2 460
		234 028	266 989
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 470	4 805
	Hyreslägenheter	8 706	0
	Brf Lägenheter	12 726	121 875
	Lokaler	1 720	9 942
	Förskola	0	1 009
	Tvättstuga	45 829	0
	Entré/trapphus	26 876	27 261
	Lås	50 356	15 955
	VVS	6 173	35 456
	Elinstallationer	2 798	5 625
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 460	0
	Hiss	0	7 083
	Fönster	0	19 550
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 939
	Vattenskada	11 103	31 365
		187 217	294 866
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	277 265	3 084 510
	Entré/trapphus	344 283	0
	VVS	404 537	0
	Fönster	86 250	0
		1 112 334	3 084 510
	Taxebundna kostnader		
	El	84 090	78 683
	Värme	354 570	341 103
	Vatten	110 316	104 229
	Sophämtning/renhållning	90 980	75 943
	Grovsopor	5 225	3 952
		645 181	603 910
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 814	56 612
	Självrisk	0	21 730
	Kabel-TV	46 948	46 177
	Bredband	99 261	86 862
		206 023	211 382
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 077	27 615
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 412 860	4 489 271

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 635	1 838
	Juridiska åtgärder	814	18 818
	Inkassering avgift/hyra	2 964	5 100
	Befarade förluster	0	25 028
	Revisionsarvode extern revisor	6 609	5 300
	Föreningskostnader	3 488	2 242
	Fritids- och trivselkostnader	83	0
	Studieverksamhet	451	0
	Förvaltningsarvode	80 602	77 680
	Administration	18 137	12 096
	Korttidsinventarier	11 880	0
	Konsultarvode	78 927	255 622
	Föreningsavgifter	500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		212 668	409 194
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	24 000
	Sociala kostnader	18 035	7 541
		73 035	31 541
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	89 788	89 341
	Förbättringar	154 894	107 077
	Uppskrivning byggnad	87 918	87 481
		332 600	283 899

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 606 293	18 566 113
	Nyanskaffningar	481 975	1 040 179
	Utgående anskaffningsvärde	20 088 268	19 606 293
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	14 523 406	14 523 406
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-87 918	-87 481
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-938 708	-851 227
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	13 496 780	13 584 698
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 852 165	-1 655 747
	Årets avskrivningar enligt plan	-244 682	-196 418
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 096 847	-1 852 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 488 200	31 338 826
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 221 490	7 221 490
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 952 000	24 952 000
	Taxeringsvärde mark	10 839 000	10 839 000
		35 791 000	35 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 000 000	33 000 000
	Lokaler	2 791 000	2 791 000
		35 791 000	35 791 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 676	101 676
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	101 676	101 676
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 676	-101 676
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 676	-101 676
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	41 066	97 306
	Momsavräkning	0	91 994
	Klientmedel hos SBC	435 858	2 578 331
	OBS konto	0	0
		476 924	2 767 631

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 170 395	732 867
	Reservering enligt stadgar	493 100	457 896
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 000 000	-20 368
	Vid årets slut	663 495	1 170 395

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,280 %	8 226 250	8 301 250	2020-08-28
	SEB	1,490 %	3 830 090	3 914 450	2022-08-28
	SEB	1,150 %	8 281 250	8 356 250	2021-10-28
	SEB	1,420 %	3 919 996	4 000 000	2019-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		24 257 586	24 571 950	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-314 364	-314 364	
			23 943 222	24 257 586	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 685 766 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	3 330	3 154
	Arvoden	81 400	26 400
	Sociala avgifter	25 575	7 540
	Ränta	1 740	4 342
	Avgifter och hyror	113 878	173 528
		225 923	214 964

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras statuskontroll av fönster på Brahegatan och av alla föreningens badrum samt omläggning av taken.

Från och med 1 januari 2019 lämnar föreningen SBC och HSB som ekonomisk respektive teknisk förvaltare och påbörjar ett nytt avtal med Riksbyggen som totalförvaltare.

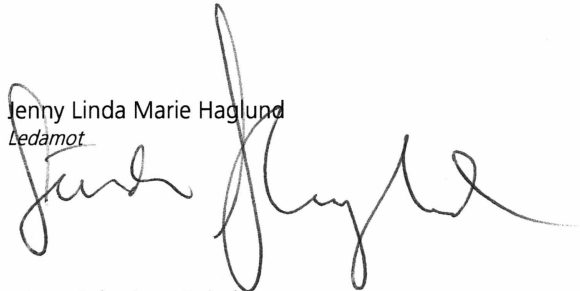
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 17/3 2019

Sara Linda Rebecca Axelsson
Ledamot



Jenny Linda Marie Haglund
Ledamot



Jan Christian Nordström
Ledamot

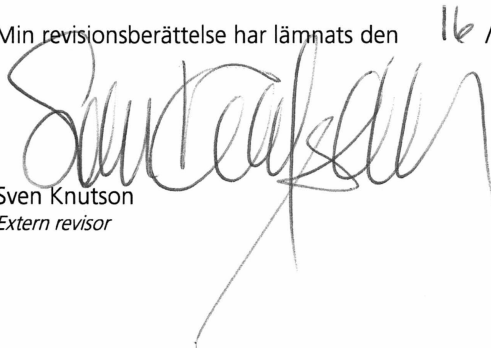


Diana Oskroban Cubela
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2019

Sven Knutson
Extern revisor



Revisionsberättelse

*Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Koljan i Gamlestaden
769614-2855*

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koljan i Gamlestaden.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt BFNAR 2016:10 och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag som belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna bedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 ger därmed en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar.

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har Jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid mot föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg/Ulricehamn 2019-04-16


Sven Knutson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 024 880	1 947 437	1 947 730
Hyror bostäder	272 700	254 287	272 700
Hyror lokaler momspliktiga	455 000	455 200	448 092
Hyror parkering	43 000	43 200	43 200
Bredbandsintäkter	87 000	87 120	87 120
Hyesrabatt	0	-4 200	0
Vattenintäkter	14 000	14 400	14 400
Värmeintäkter	8 000	8 820	8 820
Öresutjämning	0	35	-30
Återbäring försäkringsbolag	0	8 512	0
	2 904 580	2 814 810	2 822 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-59 000	-82 529	-110 500
Fastighetskötsel beställning	-11 000	-9 324	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-17 667	0
Städning entreprenad	-82 000	-49 891	-55 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Sotning	0	0	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	-20 000
Hissbesiktning	-5 000	-3 343	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-14 465	0
Gård	-1 000	-1 137	0
Serviceavtal	-44 000	-51 429	-42 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 244	-3 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	0
Brandskydd	-55 000	0	-1 500
	-295 000	-234 028	-248 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-18 470	-150 000
Hyeslägenheter	0	-8 706	0
Brf Lägenheter	0	-12 726	0
Lokaler	0	-1 720	0
Tvättstuga	0	-45 829	0
Entré/trapphus	0	-26 876	0
Lås	0	-50 356	0
VVS	0	-6 173	0
Elinstallationer	0	-2 798	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 460	0
Vattenskada	0	-11 103	0
	-300 000	-187 217	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 000 000	-277 265	0
Entré/trapphus	0	-344 283	0
VVS	0	-404 537	0
Fönster	0	-86 250	0
	-3 000 000	-1 112 334	0

Taxebundna kostnader			
El	-82 000	-84 090	-90 000
Värme	-356 000	-354 570	-375 000
Vatten	-105 000	-110 316	-125 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-90 980	-71 000
Grovsopor	-3 000	-5 225	-7 000
	-626 000	-645 181	-668 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-59 814	-58 000
Självrisk	-25 000	0	0
Kabel-TV	-49 000	-46 948	-46 000
Bredband	-91 000	-99 261	-89 000
	-225 000	-206 023	-193 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-83 000	-28 077	-83 439
	-83 000	-28 077	-83 439
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 635	-2 500
Juridiska åtgärder	0	-814	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-2 964	-6 000
Hysesförluster	0	0	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-6 609	-4 500
Föreningskostnader	-3 000	-3 488	-1 500
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-83	0
Studieverksamhet	0	-451	0
Förvaltningsarvode	-59 000	-80 602	-80 300
Förvaltningsarvoden övriga	-21 000	0	-2 500
Administration	-7 000	-18 137	-5 000
Korttidsinventarier	0	-11 880	0
Konsultarvode	-50 000	-78 927	-15 000
Föreningsavgifter	0	-500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 580	-5 600
	-157 000	-212 668	-138 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-55 000	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-16 500	-18 035	-7 540
	-71 500	-73 035	-31 540
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-90 000	-89 788	-89 788
Förbättringar	-163 000	-154 894	-104 190
Uppskrivning byggnad	-88 000	-87 918	-87 918
	-341 000	-332 600	-281 896
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 098 500	-3 031 164	-1 794 775
RÖRELSERESULTAT	-2 193 920	-216 354	1 027 257
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	179	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
Låneräntor	-478 000	-347 902	-477 600
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-478 000	-347 728	-477 100
RESULTAT	-2 671 920	-564 082	550 157