



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Svarta Havet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svarta Havet

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 2014 och 2023.
- 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 1985-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Leif Reine Olsson	Ledamot
Louise Christine Jansson	Ledamot
Christina Maria Birgersson	Ledamot
Kicki Eva Kristina Björklund	Ledamot

Eva Anne-Marie Danks	Suppleant
Birgitta Svantesdotter Holmdahl	Suppleant
Jarl Torbjörn Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Jonna Börjesson
Susanna Dahlgren
Maryam Zaltash

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lindholmen 735:486	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via direktpåverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.

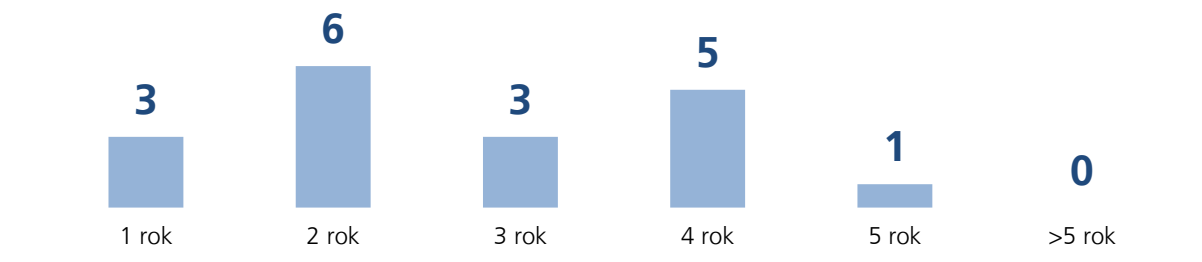
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 483 m², varav 1 483 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grus till våra gårdar	2019	Egen regi
Renovering av fönster mot söder	2018 - 2019	Björns Fönsterrenoveringar
Nytt Plank	2018	Olofstorps Bygg
Underhåll av grunder	2017	Olofstorps Bygg
Nytt plank	2016	Olofstorps Bygg
Målning av förråd	2016	Egen regi
Målning av fasader	2014	KP måleri
Installation av snörasskydd	2014	KP måleri
Sotarstegar	2014	KP måleri
Målning förrådsörrar	2013	I egen regi
Målning staket	2012 - 2013	I egen regi
13 duschrum	2011 - 2012	Genomförda av Ahlströms Bygg AB

Planerat underhåll	År	Kommentar
---------------------------	-----------	------------------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

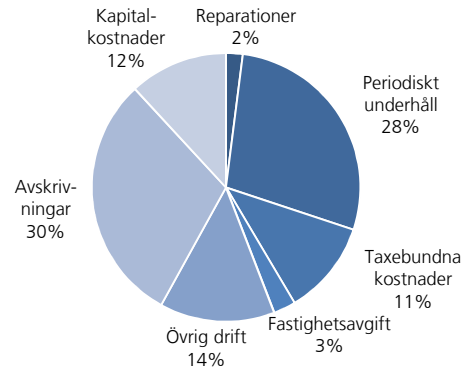
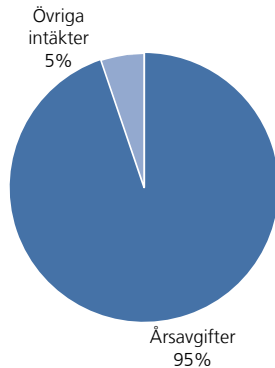
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avgifts- och hyresförvaltning	SBC
Kabel-TV	ComHem
Snöröjning	Göteborg Stad park & natur
El	Göteborgsenergi DinEl

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 805 258	2 372 657
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 020 960	999 286
Finansiella intäkter	-2 382	53
Minskning långa fordringar	2 400	0
Minskning kortfristiga fordringar	396	846
Ökning av kortfristiga skulder	7 225	0
	1 028 599	1 000 185
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	514 473	369 286
Finansiella kostnader	105 289	129 899
Minskning av långfristiga skulder	1 236 192	38 644
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 755
	1 855 954	567 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 977 903	2 805 258
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-827 355	432 601

*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

Påbörjat renovering av fönster mot söder Plank vid 3:ans hus byggdes nytt och vindskivor på förrådet byttes ut. Vi har haft tre gemensamma städdagar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelse under året: 0 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 196	6 030	6 056	6 072
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	12	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	36	35	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	88	127	163
Soliditet (%)	18	15	13	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	132	234	217	198
Nettoomsättning (tkr)	968	968	968	968

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 483 m² bostäder.

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	926 499	0	0	926 499
Fond för yttre underhåll	1 109 193	326 400	-115 996	898 789
S:a bundet eget kapital	2 035 692	326 400	-115 996	1 825 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-431 815	-326 400	349 519	-454 934
Årets resultat	132 212	132 212	-233 523	233 523
S:a ansamlad förlust	-299 603	-194 188	115 996	-221 411
S:a eget kapital	1 736 089	132 212	0	1 603 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	132 212
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-105 415
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 400
summa balanserat resultat	-299 603

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

249 296
-50 307

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	967 716	967 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 244	31 570
Summa rörelseintäkter		1 020 960	999 286
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-449 723	-300 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 750	-68 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-266 604	-266 631
Summa rörelsekostnader		-781 077	-635 917
RÖRELSERESULTAT		239 883	363 369
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	53
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-2 400	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 289	-129 899
Summa finansiella poster		-107 671	-129 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		132 212	233 523
ÅRETS RESULTAT		132 212	233 523

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	7 553 749	7 820 353
Summa materiella anläggningstillgångar	7 553 749	7 820 353
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	14 100	16 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 100	16 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 567 849	7 836 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 508 390	2 334 390
Summa kortfristiga fordringar	1 508 390	2 334 390
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	470 871	472 621
Summa kassa och bank	470 871	472 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 979 261	2 807 012
SUMMA TILLGÅNGAR	9 547 110	10 643 865

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		926 499	926 499
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 109 193	898 789
Summa bundet eget kapital		2 035 692	1 825 288
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-431 815	-454 934
Årets resultat		132 212	233 523
Summa fritt eget kapital		-299 603	-221 411
SUMMA EGET KAPITAL		1 736 089	1 603 877
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 870 607	8 891 906
Summa långfristiga skulder		5 870 607	8 891 906
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 835 299	50 192
Leverantörsskulder		13 798	5 789
Övriga skulder		6 665	6 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	84 652	85 436
Summa kortfristiga skulder		1 940 414	148 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 547 110	10 643 865

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	967 716	967 716
	967 716	967 716

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	48 750	0
Återbäring försäkringsbolag	4 494	7 510
Övriga intäkter	0	24 060
	53 244	31 570

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	2 604
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 719
	Gård	436	2 115
	Förbrukningsmateriel	664	553
	Fordon	199	415
		1 299	8 406
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 293	2 796
	Lås	5 111	0
	Elinstallationer	0	3 169
		17 404	5 965
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	80 546	86 310
	Tvättstuga	0	29 686
	Fönster	148 750	0
	Mark/gård/utemiljö	20 000	0
		249 296	115 996
	Taxebundna kostnader		
	El	19 029	16 508
	Vatten	54 612	53 695
	Sophämtning/renhållning	27 602	24 341
		101 243	94 544
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 946	31 291
	Kabel-TV	21 469	21 102
		56 415	52 393
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	24 066	23 670
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	449 723	300 974
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 125
	Föreningsomkostnader	2 018	340
	Styrelseomkostnader	0	2 300
	Fritids- och trivselkostnader	154	822
	Förvaltningsarvode	33 888	32 660
	Administration	2 480	2 926
	Korttidsinventarier	0	9 019
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 120
		64 750	68 312
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	115 214	115 241
	Förbättringar	151 390	151 390
		266 604	266 631

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	12 043 256	12 043 256	
	Utgående anskaffningsvärde	12 043 256	12 043 256	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 494 851	-3 228 220	
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 604	-266 631	
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 761 455	-3 494 851	
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion			
	Vid årets början	-728 052	-728 052	
	Utgående nedskrivning	-728 052	-728 052	
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 553 749	7 820 353	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000	
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000	
		29 400 000	29 400 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	29 400 000	29 400 000	
		29 400 000	29 400 000	
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Andel i Vindkraftverk Töftedal, 30 andelar á 680 kr i anskaffning	0 14 100	14 100	16 500
		14 100	14 100	16 500
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	652	652	
	Skattefordran	706	1 102	
	Klientmedel hos SBC	1 507 032	2 332 636	
		1 508 390	2 334 390	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	898 789	608 789	
	Reservering enligt stadgar	326 400	290 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-115 996	0	
	Vid årets slut	1 109 193	898 789	

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,420 %	1 765 551	1 773 551	2022-09-01
Handelsbanken	1,190 %	987 500	997 500	2020-06-30
Handelsbanken	1,120 %	1 564 839	1 568 839	2021-03-01
Handelsbanken	0,000 %	0	1 186 000	-
Handelsbanken	1,050 %	1 797 107	1 809 107	2019-09-30
Handelsbanken	1,150 %	1 590 909	1 607 101	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		7 705 906	8 942 098	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 835 299	-50 192	
		5 870 607	8 891 906	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 504 946 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 953 000	10 953 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER



	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	7 669	7 814
Avgifter och hyror	76 983	77 622
	84 652	85 436

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Endast löpande underhåll planeras.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 2 2019



Christina Maria Birgersson
Ledamot

Kicki Eva Kristina Björklund
Ledamot



Louise Christine Jansson
Ledamot



Leif Reine Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019
öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Svarta havet org.nr 716443-9502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Svarta havet för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Svarta havet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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


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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 10 April 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	968 000	967 716	967 700
Fakturerade kostnader	0	48 750	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 494	0
	968 000	1 020 960	967 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-2 600
Gård	-1 000	-436	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-664	-4 000
Fordon	0	-199	0
	-6 000	-1 299	-8 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-12 293	0
Lås	0	-5 111	0
	-31 000	-17 404	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-80 546	-67 500
Tvättstuga	10 000	0	0
Elinstallationer	-50 000	0	0
Fönster	-120 000	-148 750	-118 200
Mark/gård/utemiljö	0	-20 000	0
	-160 000	-249 296	-185 700
Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-19 029	-16 900
Vatten	-53 000	-54 612	-55 900
Sophämtning/renhållning	-25 000	-27 602	-27 500
	-95 000	-101 243	-100 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-34 946	-31 200
Kabel-TV	-21 000	-21 469	-21 400
	-53 000	-56 415	-52 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-24 066	-24 400
	-25 000	-24 066	-24 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 625	-16 400
Föreningskostnader	0	-2 018	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 500
Fritids- och trivselkostnader	0	-154	0
Förvaltningsarvode	-34 000	-33 888	-33 900
Administration	-2 000	-2 480	-3 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 210	-4 200
	-58 000	-64 750	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-115 000	-115 214	-115 200
Förbättringar	-151 000	-151 390	-151 400
	-266 000	-266 604	-266 600

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-694 000	-781 077	-734 200
RÖRELSERESULTAT	274 000	239 883	233 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Nedskrivning långa placeringar	0	-2 400	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-111 000	-105 289	-110 500
	-111 000	-107 671	-110 500
RESULTAT	163 000	132 212	123 000