



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Skogsbrynet i Backa

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

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 2013 och 2042.
- 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.
- 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 1999-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sankt Jörgens samfällighetsförening. Föreningens andel är 27 procent. Samfälligheten förvaltar kabel-TV.

Styrelsen

Björn-Arne Admyre	Ledamot
Maria Kristina Johansson Sörman	Ledamot
Maria Therece Karpuz	Ledamot
Jörgen Håkan Georg Persson	Ledamot
Marika Päivi Susanna Stolpe	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn-Arne Admyre och Marika Päivi Susanna Stolpe.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
Joakim Bråtemyr	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Alexander Löfman
Andreas Runhäll

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2018-05-30. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-27. Extra stämma med anledning av installation av fiber.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Backa 51:10	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Forsikring ASA.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

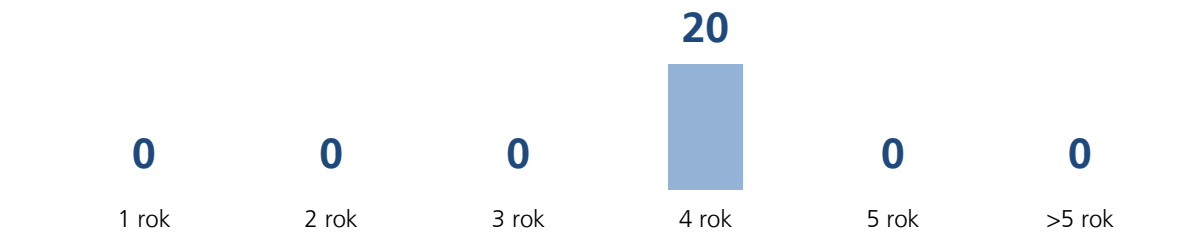
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 060 m², varav 2 060 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2018	Byte av 4 värmepumpar
Värmesystem	2017	Byte av 1 värmepumpar
Värmesystem	2016	Byte av 1 värmepump
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2019	Byte av 14 värmepumpar
Energideklaration	2019	
Motorvärmarruttag	2020	20 st - snittintervall för byte 10-15 år
Termostatventiler	2020	Ca 260 radiatorer - snittintervall för byte 10-15 år
Fasadmålning inkl. snickerier	2023	Snittintervall var 10:e år
Rensning dagvattenbrunnar	2023	Snittintervall var 10:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

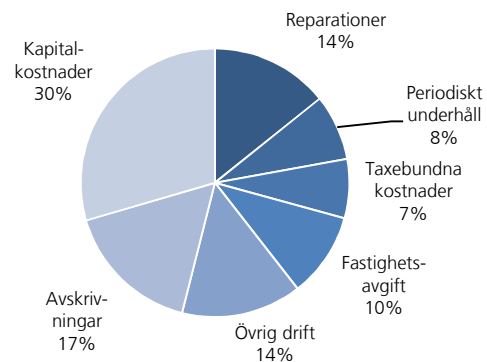
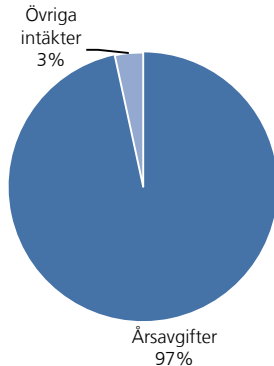
Föreningens hemsida: <http://skogsbrynet.bostadsrätterna.se>

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 015 328	1 628 160
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 791 196	1 765 309
Finansiella intäkter	20	0
Minskning kortfristiga fordringar	10	0
	1 791 226	1 765 309
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	826 759	522 400
Finansiella kostnader	453 875	513 635
Ökning av kortfristiga fordringar	0	397
Minskning av långfristiga skulder	314 348	306 414
Minskning av kortfristiga skulder	10 150	35 296
	1 605 131	1 378 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 201 422	2 015 328
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	186 095	387 167

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	827	850	850
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 579	8 732	8 880	9 010
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	8	8
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	24	38	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	220	249	279	272
Soliditet (%)	26	24	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	476	445	512
Nettoomsättning (tkr)	1 791	1 764	1 811	1 795

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 060 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	5 900 000	0	0	5 900 000
Fond för yttre underhåll	1 252 500	379 000	0	873 500
S:a bundet eget kapital	7 152 500	379 000	0	6 773 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 157 075	-379 000	475 585	-1 253 660
Årets resultat	256 893	256 893	-475 585	475 584
S:a ansamlad förlust	-900 183	-122 107	0	-778 075
S:a eget kapital	6 252 317	256 893	0	5 995 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	256 893
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-778 075
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 000
summa balanserat resultat	-900 182

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

121 359
-778 823

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	1 791 196	1 763 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 326
Summa rörelseintäkter		1 791 196	1 765 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-708 777	-408 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 218	-78 211
Personalkostnader	Not 6	-35 764	-35 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 690	-253 690
Summa rörelsekostnader		-1 080 449	-776 089
RÖRELSERESULTAT		710 747	989 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 875	-513 635
Summa finansiella poster		-453 855	-513 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		256 893	475 584
ÅRETS RESULTAT		256 893	475 584

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 072 024	22 325 714
Summa materiella anläggningstillgångar	22 072 024	22 325 714
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 072 024	22 325 714
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	980 945	1 247 444
Summa kortfristiga fordringar	980 945	1 247 447
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 366 291	913 704
Summa kassa och bank	1 366 291	913 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 347 235	2 161 151
SUMMA TILLGÅNGAR	24 419 259	24 486 865

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 252 500	873 500
Summa bundet eget kapital		7 152 500	6 773 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 157 075	-1 253 660
Årets resultat		256 893	475 584
Summa fritt eget kapital		-900 183	-778 075
SUMMA EGET KAPITAL		6 252 317	5 995 425
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 358 621	5 702 868
Summa långfristiga skulder		17 358 621	5 702 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	314 348	12 284 449
Leverantörsskulder		8 423	26 109
Skatteskulder		302 640	292 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	182 910	185 214
Summa kortfristiga skulder		808 321	12 788 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 419 259	24 486 865

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	90 år	90 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 730 635	1 703 801
Vattenintäkter	60 611	60 221
Öresutjämning	-50	-39
	1 791 196	1 763 983

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1 326
	0	1 326

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	11 850
	Fastighetskötsel gård beställning	10 126	5 609
	Snöröjning/sandning	24 826	28 216
	Gård	2 461	398
	Förbrukningsmateriel	1 419	349
	Fordon	407	338
		39 239	46 760
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	2 744
	Värmeanläggning/undercentral	180 935	63 250
	Ventilation	0	2 818
	Vattenskada	36 628	0
		217 563	68 812
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	121 359	0
		121 359	0
	Taxebundna kostnader		
	El	15 297	17 480
	Vatten	66 758	48 710
	Sophämtning/renhållning	27 664	22 103
		109 719	88 293
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 557	33 060
	Samfällighetsavgift	25 100	0
	Kabel-TV	0	25 100
		64 657	58 160
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	156 240	146 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	708 777	408 425
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	11 626	12 006
	Föreningskostnader	1 370	570
	Styrelseomkostnader	716	0
	Fritids- och trivselkostnader	862	891
	Förvaltningsarvode	32 836	46 533
	Administration	26 735	3 103
	Korttidsinventarier	0	8 238
	Konsultarvode	3 773	2 660
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		82 218	78 211

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 500	27 500
	Sociala kostnader	8 264	8 264
		35 764	35 764
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	253 690	253 690
		253 690	253 690
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 013 775	27 013 775
	Utgående anskaffningsvärde	27 013 775	27 013 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 688 061	-4 434 371
	Årets avskrivningar enligt plan	-253 690	-253 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 941 751	-4 688 061
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 072 024	22 325 714
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 060 000	4 060 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 280 000	11 880 000
	Taxeringsvärde mark	11 300 000	7 640 000
		29 580 000	19 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 580 000	19 520 000
		29 580 000	19 520 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	145 813	145 820
	Klientmedel hos SBC	835 132	1 101 624
		980 945	1 247 444

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	873 500	549 000
	Reservering enligt stadgar	379 000	379 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-54 500
	Vid årets slut	1 252 500	873 500

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,669 %	6 504 086	6 535 822	2019-05-06
	Nordea	0,767 %	5 337 835	5 434 279	2019-03-04
	Nordea	1,100 %	5 831 048	6 017 216	2020-11-11
	Summa skulder till kreditinstitut		17 672 969	17 987 317	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-314 348	-12 284 449	
			17 358 621	5 702 868	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 101 229 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	22 500	22 500
	Arvoden	7 070	7 070
	Ränta	19 096	16 770
	Avgifter och hyror	134 244	138 874
		182 910	185 214

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av fiber kommer att ske under 2019.

Byte av resterande 14 (av 20) värmepannor kommer att ske under 2019.

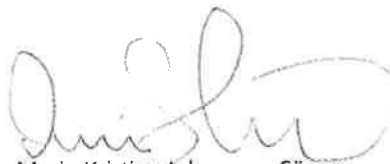
Uppdatering av underhållsplanen kommer att ske under 2019.

Styrelsens underskrifter

HISINGS BACKA den 15/4 2019



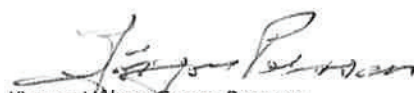
Björn-Arne Admyre
Ledamot



Maria Kristina Johansson Sörman
Ledamot



Maria Therece Karpuz
Ledamot



Jörgen Håkan Georg Persson
Ledamot



Marika Päivi Susanna Stolpe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4- 2019



Chris Carlsson
Extern revisor
BDO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skogsbrynet i Backa
Org.nr. 769604-6841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogsbrynet i Backa för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 osäkerhetsfaktor 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 Skogsbyn i Backa för år 2018 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 revisionsssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 24/4-2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 739 000	1 730 635	1 731 000
Vattenintäkter	51 000	60 611	50 400
Öresutjämning	0	-50	15
	1 790 000	1 791 196	1 781 415
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	-10 126	0
Snöröjning/sandning	-55 000	-24 826	-55 000
Myndighetstillsyn	-19 000	0	0
Gård	-2 000	-2 461	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 500	-1 419	-1 000
Fordon	-500	-407	-620
	-84 000	-39 239	-77 620
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-15 700
Värmeanläggning/undercentral	0	-180 935	0
Tak	0	0	-12 500
Vattenskada	0	-36 628	0
	-35 000	-217 563	-28 200
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-750 000	-121 359	0
	-750 000	-121 359	0
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-15 297	-16 000
Vatten	-50 000	-66 758	-58 500
Sophämtning/renhållning	-24 400	-27 664	-26 500
	-93 400	-109 719	-101 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-39 557	-33 100
Samfällighetsavgift	-25 600	-25 100	0
Kabel-TV	0	0	-25 600
	-65 600	-64 657	-58 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-147 000	-156 240	-146 400
	-147 000	-156 240	-146 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-11 626	-12 100
Föreningskostnader	-1 000	-1 370	-570
Styrelseomkostnader	0	-716	-4 500
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-862	-600
Förvaltningsarvode	-25 000	-32 836	-33 000
Administration	-4 000	-26 735	-3 200
Korttidsinventarier	-5 000	0	-2 577
Konsultarvode	-15 000	-3 773	-14 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 300	-4 300
	-69 000	-82 218	-75 347
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-28 000	-27 500	-27 500
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 264	-8 300
	-37 000	-35 764	-35 800

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-254 000	-253 690	-253 700
	-254 000	-253 690	-253 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 535 000	-1 080 449	-776 767
RÖRELSERESULTAT	255 000	710 747	1 004 648
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-225 000	-128 255	-225 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
Övriga räntekostnader	-340 000	-325 613	-340 000
	-565 000	-453 855	-565 000
RESULTAT	-310 000	256 893	439 648