



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Masten på Norra Älvstranden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Masten på Norra Älvstranden

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 2007 och 2040.
- 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 1991-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skrovet, Sannegården Ga:27. Föreningens andel är 34,6 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen (gården, garage), två gemensamma tvättstugor och övernattningslägenhet.

Styrelsen

Jamshid Jalouli	Ledamot
Bengt-Göran Karlsson	Ledamot
Nicklas Paxéus	Ledamot
Öyvind Ragnar Solhaugen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
--------------	------------------	------------

Valberedning

Sören Gunnarsson
Jamshid Jalouli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-16. Extra stämma med anledning av avgång av två ledamöter..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sannegården 44:2	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

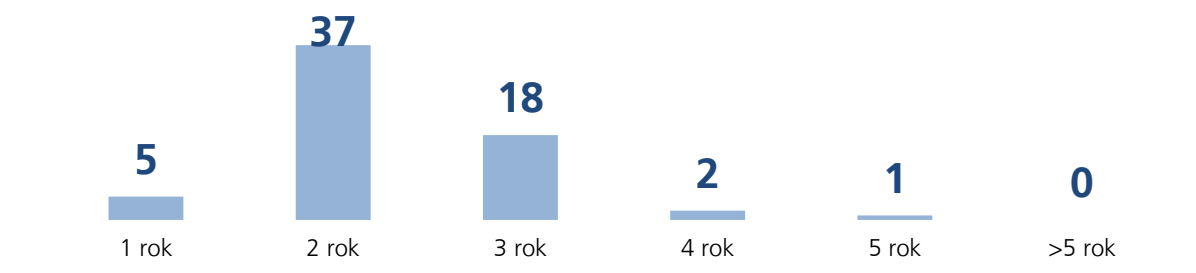
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2006 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 750 m², varav 4 750 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Garage
Övernattninglägenhet

Kommentar

Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet
Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet
Gemensamt med Brf Fören och Rikken. Skötsel sker via Skrovet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-19.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadtvätt. Tvätt av balkongernas betongnosar framtill, påläggning av algfrämjande medel.	2018	Genom Sfh Skrovet
Takfläktar, översyn och reparationer	2018	Genom Sfh Skrovet
Markkompletteringar	2017 - 2018	Genom Sfh Skrovet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Porttelefonsystem, byte	2021	Samordnas med brf Fören, Riggen
Belysning, trappuppgångar byte	2022	Byte till LED
OVK- besiktning, F-system, rensning vent.kanaler, F-system, lägenheter/lokaler	2023	Genom Skrovet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor via Samfälligheten Skrovet (abonnemang ingår i hyra)
Kabel TV	Telenor via Samfälligheten Skrovet
Teknisk förvaltning	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme, leverans	Göteborg Energi (monopol) via Samfälligheten
El-nät	Göteborg Energi Nät AB (monopol)
Hissar (besiktning)	Inspecta för hissbesiktningar via Skrovet
Telekommunikation	TeliaSonera för telefontjänster (porttelefoner och hisslarm)
El-leverans (gemensamma lokaler)	DinEl via Samfälligheten
Städning (gemensamma lokaler)	Guab AB via Samfälligheten
Sophantering	Eriksbergs Samfällighetsförening och Envac för sopsystemet
Underhållsplanering	Avtal med HSB Göteborg (fr.o.m. 2010-10-22) för att upprätta och vidmakthålla underhållsplan.
Lås och nycklar	Västsvenska Låsmontage AB
Service och underhåll på till kabel-TV-nätet tillhörande delar	Seth's Antenn & Teleteknik AB (via Skrovet)
Systematiskt brandskyddsarbete	Anticimex (via Skrovet)

Övrig information

Grundfakta om samfällighetsföreningen

Inom kvarteret är 6 bostadshus uppförda åt de tre bostadsrättsföreningarna Brf Rikken, Brf Masten och Brf Fören på tre olika fastigheter, Sannegården 44:1, 2 och 3. Gemensamt för dessa tre fastigheter har en gemensamhetsanläggning bildats för garage med tillhörande trapphus och hissar, tillfartsramp, kör och gångtor, grönytor, lekplats, belysning, cykelrum (2 st.), tvättstugor (2 st.), föreningslokal, ventilationsanläggningar, ledningar för vatten, avlopp och dagvatten, undercentral för fjärrvärme inkl. ledningar, kabel-TVanläggning inkl. grundutbud, el- och teleledningar, vattenmätare och elmätare för gemensam el, samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. De tre Brf utgör medlemmarna i Skrovet. Gemensamhetsanläggning innebär ett gemensamt ägande utifrån respektive andelstal. Andelstalen är:

Förening	Andel
Brf Rikken	32,20%
Brf Fören	33,20%
Brf Masten	34,60%

Skrovet är samfällighetsföreningen (Skrovet Ga27) i vilken de tre föreningarna förvaltar gemensamhetsanläggningen och beslutar i frågor som rör driften. Samfällighetsföreningens stadgar registrerades ursprungligen hos Lantmäteriet 2007-03-26 och anläggningsbeslut meddelades 2005-01-25 (ärende O0472).

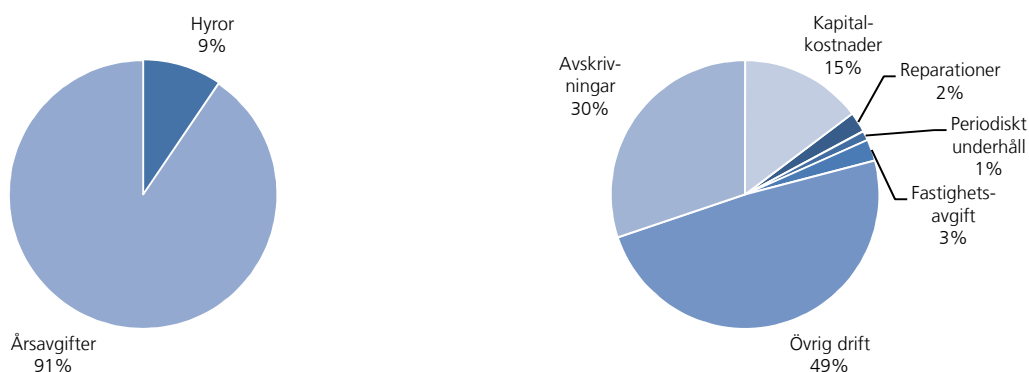
Styrelser i brf Fören, Masten och Rikken nominerar var sin ordinarie ledamot och suppleant till Samfälligheten Skrovets styrelse. Under 2018 har Masten representerats i Skrovet av Magnus Borssén (januari-november, ordinarie ledamot), Nicklas Paxéus (januari-november, suppleant; december, ordinarie ledamot) och Ragnar Solhaugen (december, suppleant). Mastens styrelse utser en styrelsemedlem som får mandat att delta i val/beslut på Samfälligheten Skrovets årsstämma. Vid Skrovets ordinarieårsstämma 2018 deltog Ragnar Solhaugen för Brf Masten.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 803 620	2 013 344
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 686 455	3 736 101
Finansiella intäkter	51	116
Minskning kortfristiga fordringar	0	401 957
Ökning av kortfristiga skulder	101 031	0
	3 787 537	4 138 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 821 736	2 164 495
Finansiella kostnader	482 611	334 406
Ökning av materiella anläggningstillgångar	178 697	-46 589
Ökning av kortfristiga fordringar	287 081	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 250 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	645 586
	3 770 125	4 347 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 821 032	1 803 620
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 412	-209 724

*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

Styrelse och extrastämma

Två styrelsemedlemmar (Magnus Borssén och Ulla Hagberg) har avgått från styrelsen i september 2018 och enligt våra stadgar behövdes komplettering. Med anledning därav hölls extra stämma den 16 oktober 2018 där Jamshid Jalouli och Bengt-Göran Karlsson valdes som ordinarie ledamöter. Jamshid Jalouli avgick från valberedning.

Garanti och fasadfrågor

Vid ordinarie föreningsstämma 3 juni 2015 beslutade medlemmarna att investera i en ny fasad samt i ny beklädnad av kallmurarna via Samfällighetsföreningen. Skrovet. Upphandling av totalentreprenör för fasadbyte inleddes under våren 2015 och avslutades genom att avtal tecknades i slutet av sommaren 2015. Därmed kunde fasadbytet inledas i slutet av augusti 2015. Själva fasadbytet på Mastens byggnader färdigställdes under 2017. Arbetet med beklädnad på kallmurarna runt gården blev färdigt i mitten av 2018.

Varmvatten

I Skrovets regi har arbete med undersökning och reparationer av felaktiga installationer i värme- och vattenledningssystem fortsatt under 2018. Bland annat installerades en ny pump och samtliga ventiler till enskilda lägenheter justerades. Några lägenheter undersöktes för att se om kallt vatten går in i varmvattenledningar via lägenhetens engreppsblandare. Förbättringar kan uppmätas men det finns fortsatta problem med för låga temperaturer i vissa av Masten och Förens lägenheter. Fortsatt felsökning och felavhjälpning pågår.

Verksamhetsutveckling

Under året har arbetet i föreningen inriktats mot att färdigställa projektet med fasadbyte. Marksättning av betongplattor vid Mastens kallmurar och målning av dessa (hus 5 och 6) genomfördes under 2018.

Därtill har föreningen tillsammans med systerföreningarna eller på egen hand genomfört nedanstående upphandlingar, aktiviteter och kostnadsbesparingar:

- Som resultat av dialog med JM genomförde JM åtgärder för att stoppa in läckage av vatten i garage och cykelkällare
- Förlängning av det tekniska förvaltningsavtalet med HSB
- Analys av befintlig belysning på gården är klar men framtagande av förslag på ny belysning är fortfarande under arbete. Byte av gårdsbelysningen beräknas starta under 2019
- Systematiskt brandskyddsarbete (avtal med Anticimex). Kontroll och service av rökluckor genomfördes. Vid besiktning av husen noterades att skyddet är gott men också noterades ett flertal avvikelser som skall åtgärdas.
- Grön fasadtvätt genomförde tvätt och algbehandling av balkongnosar.
- Installation av räcken vid trappan (murar, gården) till Barken Storegrundsgata 13.
- Takfläktar besiktigats och lagats av HSB.
- Tvätt av glaspartier (gemensamma utrymmen) genomfördes av GUAB. Arbetet upphandlades av Skrovet.
- Portar och tidningsbud. Lagning av portar (BS11, BS13). Omprogrammering för samtliga telefonnummer kopplade till BS13. Problem med tidningsleverans genom tidningsbud åtgärdades. Våra portar blir gamla och styrelsen undersökte möjligheter till installation av nyare system. Dock krävs det samordning med andra föreningar, arbetet sker i Skrovet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	710	737	737
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 647	10 858	11 121	9 964
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	70	144	220
Soliditet (%)	69	68	68	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	386	241	204	-380
Nettoomsättning (tkr)	3 679	3 725	3 849	3 846

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 750 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	47 020 000	0	0	47 020 000
Upplåtelseavgifter	60 955 000	0	0	60 955 000
Fond för yttre underhåll	3 140 070	306 000	0	2 834 070
S:a bundet eget kapital	111 115 070	306 000	0	110 809 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 950 748	-306 000	240 829	2 015 919
Årets resultat	385 672	385 672	-240 829	240 829
S:a fritt eget kapital	2 336 420	79 672	0	2 256 748
S:a eget kapital	113 451 490	385 672	0	113 065 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	385 672
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 256 748
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-306 000
summa balanserat resultat	2 336 420

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

38 750
2 375 170

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	3 678 791	3 724 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 664	11 488
Summa rörelseintäkter		3 686 455	3 736 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 457 751	-1 773 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 294	-216 949
Personalkostnader	Not 6	-165 692	-174 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-996 487	-996 487
Summa rörelsekostnader		-2 818 223	-3 160 982
RÖRELSERESULTAT		868 232	575 119
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 611	-334 406
Summa finansiella poster		-482 560	-334 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		385 672	240 829
ÅRETS RESULTAT		385 672	240 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 627 605	151 624 092
Pågående byggnation	Not 9	11 906 521	11 727 824
Summa materiella anläggningstillgångar		162 534 126	163 351 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 534 126	163 351 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 905 323	1 884 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	284 120	0
Summa kortfristiga fordringar		2 189 443	1 884 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 189 443	1 884 950
SUMMA TILLGÅNGAR		164 723 569	165 236 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 975 000	107 975 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 140 070	2 834 070
Summa bundet eget kapital		111 115 070	110 809 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 950 748	2 015 919
Årets resultat		385 672	240 829
Summa fritt eget kapital		2 336 420	2 256 748
SUMMA EGET KAPITAL		113 451 490	113 065 818
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 554 025	47 367 655
Summa långfristiga skulder		32 554 025	47 367 655
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 063 630	4 250 000
Leverantörsskulder		152 987	89 585
Skatteskulder		167 076	162 729
Övriga skulder		18 347	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	316 014	299 579
Summa kortfristiga skulder		18 718 054	4 803 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 723 569	165 236 866

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.

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

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 329 643	3 373 454
Hyror lokaler	9 600	9 600
Hyror garage	334 400	336 000
Hyror förråd	3 600	5 600
Hyror reklamplats	1 600	0
Öresutjämning	-52	-41
	3 678 791	3 724 613

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	7 664	11 488
	7 664	11 488

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	238	5 648
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	64 375
	Gård	2 294	0
	Serviceavtal	9 022	0
	Förbrukningsmateriel	976	2 207
		12 530	72 230
	Reparationer		
	Lås	3 081	204
	VVS	2 535	0
	Ventilation	5 113	0
	Elinstallationer	4 679	2 351
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 124	8 706
	Hiss	10 722	1 528
	Tak	0	15 188
	Skador/klotter/skadegörelse	23 999	694
	Vattenskada	28 716	16 750
		82 969	45 421
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	26 286
	VVS	0	73 395
	Balkonger/altaner	38 750	0
	Mark/gård/utemiljö	0	374 243
		38 750	473 924
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 771	51 517
	Samfällighetsavgift	1 185 500	1 047 428
		1 239 271	1 098 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 231	82 845
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 457 751	1 773 365
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 676	4 900
	Tele- och datakommunikation	47 427	47 908
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	16 469
	Föreningskostnader	5 966	29 838
	Styrelseomkostnader	0	2 770
	Förvaltningsarvode	85 312	82 218
	Administration	3 361	14 421
	Konsultarvode	30 807	11 575
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	6 000
		198 294	216 949

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 525	134 250
	Sociala kostnader	32 167	39 932
		165 692	174 182
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	996 487	996 487
		996 487	996 487
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 932 099	157 125 150
	Nyanskaffningar	0	-193 051
	Utgående anskaffningsvärde	156 932 099	156 932 099
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 308 007	-4 311 520
	Årets avskrivningar enligt plan	-996 487	-996 487
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 304 494	-5 308 007
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 627 605	151 624 092
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		111 000 000	111 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
		111 000 000	111 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	11 906 521	11 727 824
		11 906 521	11 727 824
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	84 291	81 330
	Klientmedel hos SBC	1 821 032	1 803 620
		1 905 323	1 884 950

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Samfällighetsavgift		284 120	0
			284 120	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		2 834 070	2 588 570
	Reservering enligt stadgar		306 000	306 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-60 500
	Vid årets slut		3 140 070	2 834 070

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31		
SEB	1,110 %	12 917 025	12 917 025		2021-06-28
SEB	1,110 %	19 637 000	19 637 000		2021-06-28
SEB	0,690 %	14 813 630	14 813 630		2019-06-28
SEB	0,650 %	3 250 000	4 250 000		2019-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut	50 617 655	51 617 655		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-18 063 630	-4 250 000		
		32 554 025	47 367 655		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 117 655 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 367 000	54 367 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	13 639	13 434
	Avgifter och hyror	293 531	286 145
	Fastighetstaxering	5 375	0
	Slutbesiktningar	3 469	0
		316 014	299 579

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

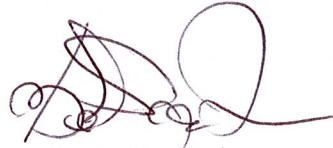
- I Skrovets regi kommer arbetet med undersökningar och åtgärder beträffande felaktiga installationer i värme- och vattenledningssystem fortsätta. Under 2019 planeras installation av termostater för att få jämnare tillförseln av varmvatten till lägenheter på Barken Storegrunds gata 11-13.
- Byte av gårdsbelysningen beräknas starta under 2019
- Styrelsen undersöker möjligheter till byte av porttelefonsystem och belysning i trappuppgångar.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11/04-2019



Jamshid Jalouli
Ledamot



Bengt-Göran Karlsson
Ledamot



Nicklas Paxéus
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2019



Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masten på Norra Älvstranden, org.nr. 716447-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masten på Norra Älvstranden 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 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 de 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. De 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 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. 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 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.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Masten på Norra Älvstranden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 den 18 / 4 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 329 000	3 329 643	3 329 600
Hyror lokaler	9 000	9 600	9 600
Hyror garage	336 000	334 400	336 000
Hyror förråd	4 000	3 600	4 800
Hyror reklamplats	4 000	1 600	0
Öresutjämning	0	-52	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 664	0
	3 682 000	3 686 455	3 680 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-238	-6 000
Gemensamma utrymmen	-12 000	0	0
Gård	-4 000	-2 294	0
Serviceavtal	-11 000	-9 022	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-976	0
	-41 000	-12 530	-6 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-70 000
Lås	-1 000	-3 081	0
VVS	-6 000	-2 535	0
Ventilation	0	-5 113	-20 000
Elinstallationer	-10 000	-4 679	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-30 000	-4 124	0
Hiss	-12 000	-10 722	0
Tak	-16 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	-15 000	-23 999	0
Vattenskada	0	-28 716	0
	-157 000	-82 969	-90 000
Periodiskt underhåll			
Källare	-30 000	0	0
VVS	-60 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-38 750	0
	-90 000	-38 750	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-53 771	-53 000
Samfällighetsavgift	-1 298 784	-1 185 500	-1 254 864
	-1 352 784	-1 239 271	-1 307 864
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-84 231	-85 000
	-85 000	-84 231	-85 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 676	-3 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-50 000	-47 427	-43 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-15 625	-17 000
Föreningskostnader	-30 000	-5 966	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-87 000	-85 312	-84 000
Administration	-9 000	-3 361	-8 000
Konsultarvode	0	-30 807	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 120	-6 000
	-228 000	-198 294	-168 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-139 500	-133 525	-91 000
Arbetsgivaravgifter	-39 932	-32 167	-29 000
	-179 432	-165 692	-120 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-997 000	-996 487	-997 000
	-997 000	-996 487	-997 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 130 216	-2 818 223	-2 773 864
RÖRELSERESULTAT	551 784	868 232	906 136
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	51	0
Låneräntor	-516 000	-482 611	-516 000
	-516 000	-482 560	-516 000
RESULTAT	35 784	385 672	390 136