



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Folkungen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Folkungen

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 2006 och 2025. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2005-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Patrik Ahlstrand	Ledamot	Tom. 2019-01-29
Niklas Daniel Andersson	Ledamot	
Philip Karl Georg Blomström	Ledamot	
Johannes August Tobias Eklund	Ledamot	
Carl-Otto Johannes Elofsson	Ledamot	
Kadrush Doroci	Suppleant	
Anna Petersdotter Gustafsson	Suppleant	Ledamot from. 2019-01-29
John Henrik Blom	Revisor	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Patrik Ahlstrand, Niklas Daniel Andersson, John Henrik Blom, Philip Karl Georg Blomström, Kadrush Doroci, Johannes August Tobias Eklund, Carl-Otto Johannes Elofsson och Anna Petersdotter Gustafsson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Greg Aptekeman
Max Breset

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Stampen 9:19	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

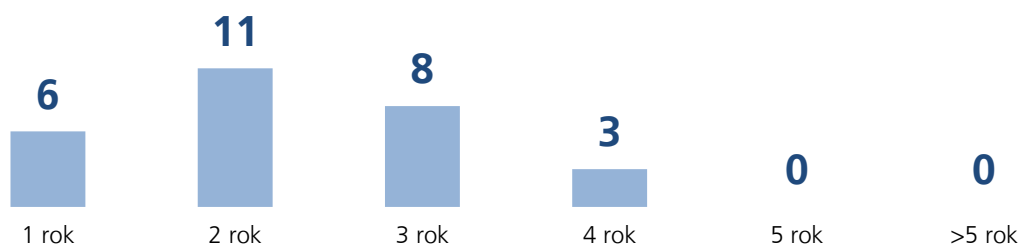
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 968 m², varav 1 820 m² utgör lägenhetsyta och 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	129 m ²	2017-09-30
Korttidsuthyrning	19 m ²	2019-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byggnation av balkonger	2018	Arbetet utfördes av Balcona
Översyn av stammar samt relining	2017 - 2018	Stammar kommer att relinas
Reparation tak gatuhus	2017	
Byte av takfläkt med lägre ljudnivå	2017	Slutfört
Uppgradering av fjärrvärmesystem	2017	Utförs av Göteborgs Energi
Byte fläkt i restauranglokal	2016	
Grundläggning - kontroll av borinfiltration	2016	Utförs var femte år
Ny belysning i trapphus	2016	
Omfogning fasad	2015	Fasad mot gatan. Samtidigt som reparation av balkonger på gatuhuset
Byte av entréport	2015	
Fönsterbyte i en lägenhet	2015	
Bullermätning på fastigheten	2015	
Relining av stam	2013	Lagning av hål i stam samt relining av en stam
Mjukfog	2013	Mellan Folkungagatan 9 och 11
Byte fläkt i restauranglokal	2013	
OVK	2012 - 2013	
Filmning av stammar	2010	
Grundläggning - borimpregnering	2010	Enbart i gatuhuset
Trapphus	2010	Reparation av putsckador, målning
Balkonger	2009	Byte av 8 balkonger samt renovering gemensamma balkonger
Fönster	2009	Justering, målning, fogning
Fasad	2009	Putsrenovering, målning
Yttertak	2009	Blästring och målning av plåt
Hiss	2008	Renovering
Porttelefon	2008	Byte porttelefonsystem samt telefon i alla lägenheter
Badrum	2008 - 2009	Renovering av samtliga yt- och tätskikt
Tvättstuga	2007	Nya maskiner
Planerat underhåll	År	
Vinden – tillsyn av kryputrymme vid regn/blåst	2018	
Gård –plattor/uppfillnad mot fasaden på baksida av gårdshuset	2018	
Renovering putsckador i källare	2018	
Fönster - målning	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighetskötsel	Amhult
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

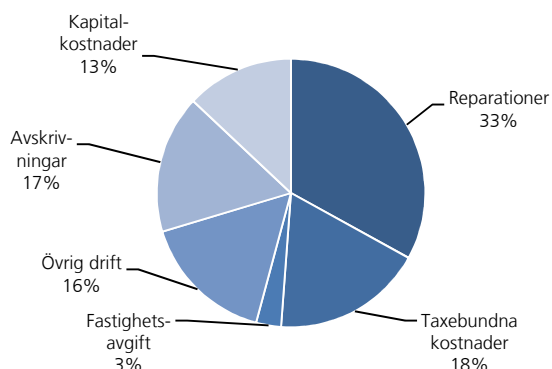
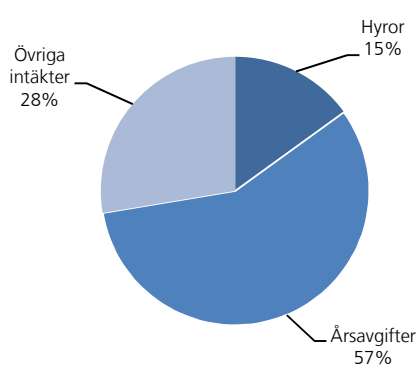
Föreningens ekonomi

På grund av väsentligt minskade hyresintäkter och en långdragen process med försäkringsbolag efter vattenskador beslutade styrelsen att tillfälligt utöka föreningens lån med Nordea. Observera att styrelsen inte ser någon anledning till avgiftshöjningar och föreslår därför oförändrade avgifter för kommande verksamhetsår.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	936 382	1 006 341
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 881 974	1 643 037
Finansiella intäkter	6	28
Minskning kortfristiga fordringar	0	85 682
Kapitaltillskott	2 526 428	0
Ökning av långfristiga skulder	500 000	1 750 000
	4 908 408	3 478 747
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 437 914	1 947 551
Finansiella kostnader	266 423	261 689
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 526 428	707 957
Ökning av kortfristiga fordringar	517 895	0
Minskning av kortfristiga skulder	358 123	631 508
	5 106 783	3 548 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	738 007	936 382
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-198 375	-69 959

*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

En väsentlig hyresförlust har skett på grund av utebliven hyresavgift samt uppsägning av hyresavtal. Gatuhuset har även drabbats av vattenskador 2017 som har dragit in kostnader under 2018 också. Offerter för relining har med hjälp av SBC tagits emot under slutet av 2018 och planeras att genomföras under 2019. Föreningen har även anlitat SBC för analys av offerter för att hitta rätt företag som kan utföra arbetet på ett så smidigt sätt som möjligt för medlemmarna. Under 2018 har 7 medlemmar byggt balkonger (för respektive medlems egna medel). Övrigt underhåll har skett enligt plan.

Under verksamhetsåret har 4 försäljningar skett, varav en har tillträdesdag under andra kvartalet av 2019.

Styrelsen har under 2018 hållt 7 protokollförda möten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 343	1 750	1 501	1 244
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 004	8 720	7 726	8 070
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	120	110	128	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	35	41	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	133	143	177
Soliditet (%)	33	26	30	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-163	-782	-203	-241
Nettoomsättning (tkr)	1 362	1 447	1 400	1 434

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 820 m² bostäder och 148 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	23 831 818	0	0	23 831 818
Uppskrivningsfond	5 894 861	-24 699	0	5 919 560
Upplåtelseavgifter	2 871 952	0	0	2 871 952
Kapitaltillskott	2 526 428	2 526 428	0	0
Fond för yttre underhåll	92 352	92 352	-231 899	231 899
S:a bundet eget kapital	35 217 411	2 594 081	-231 899	32 855 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 060 430	-92 352	-525 094	-26 442 984
Årets resultat	-163 328	-163 328	781 692	-781 692
S:a ansamlad förlust	-27 223 758	-255 680	256 598	-27 224 676
S:a eget kapital	7 993 653	2 338 401	24 699	5 630 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-163 328
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 992 777
uppskrivningsfond	24 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 352
summa balanserat resultat	-27 223 758

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-27 223 758
----------------------------------	--------------------

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	1 362 384	1 447 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	519 590	195 628
Summa rörelseintäkter		1 881 974	1 643 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 276 969	-1 491 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 068	-455 893
Personalkostnader	Not 6	-35 877	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 971	-215 517
Summa rörelsekostnader		-1 778 885	-2 163 068
RÖRELSERESULTAT		103 089	-520 031
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 423	-261 689
Summa finansiella poster		-266 417	-261 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-163 328	-781 692
ÅRETS RESULTAT		-163 328	-781 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 918 008	20 732 551
Summa materiella anläggningstillgångar	22 918 008	20 732 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 918 008	20 732 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 858	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	261 130	942 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	500 000	0
Summa kortfristiga fordringar	762 988	942 438
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	500 131	1 162
Summa kassa och bank	500 131	1 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 263 119	943 600
SUMMA TILLGÅNGAR	24 181 127	21 676 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 703 770	26 703 770
Uppskrivningsfond		5 894 861	5 919 560
Kapitaltillskott		2 526 428	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	92 352	231 899
Summa bundet eget kapital		35 217 411	32 855 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 060 430	-26 442 984
Årets resultat		-163 328	-781 692
Summa fritt eget kapital		-27 223 758	-27 224 676
SUMMA EGET KAPITAL		7 993 653	5 630 553
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 856 000	15 356 000
Summa långfristiga skulder		15 856 000	15 356 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		61 522	447 326
Skatteskulder		60 156	59 540
Övriga skulder		30 000	30 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	179 796	152 531
Summa kortfristiga skulder		331 474	689 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 181 127	21 676 150

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	167 år	167 år
Fastighetsförbättringar	167 år	167 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Våtrum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Takomläggning	30 år	30 år
Balkonger	35 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 079 589	1 079 589
Hyror bostäder	67 115	67 115
Hyror lokaler	210 871	295 106
Hyror förråd	4 800	5 600
Öresutjämning	9	-1
	1 362 384	1 447 409

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	500 000	174 747
Övriga intäkter	19 590	20 881
	519 590	195 628

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	29 407	42 408
	Fastighetskötsel beställning	15 514	18 334
	Snöröjning/sandning	9 788	0
	Städning enligt beställning	8 281	0
	Hissbesiktning	1 713	1 335
	Gemensamma utrymmen	10 147	990
	Serviceavtal	1 402	1 515
	Förbrukningsmateriel	2 387	3 519
	Störningsjour och larm	0	375
	Brandskydd	10 585	10 585
	Fordon	646	0
		89 870	79 061
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 081
	Tvättstuga	0	17 112
	Källare	2 363	0
	Lås	1 458	4 259
	VVS	30 780	64 719
	Ventilation	3 938	84 023
	Elinstallationer	2 363	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 789	12 154
	Hiss	18 267	7 278
	Fönster	0	11 381
	Skador/klotter/skadegörelse	83 453	12 495
	Vattenskada	525 576	425 323
		674 987	655 825
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	17 688
	VVS	0	78 113
	Tak	0	173 750
		0	269 551
	Taxebundna kostnader		
	El	31 157	27 853
	Värme	237 011	217 418
	Vatten	64 837	69 239
	Sophämtning/renhållning	38 841	39 459
		371 846	353 968
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 660	38 835
	Kabel-TV	35 450	34 878
		80 110	73 713
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	60 156	59 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 276 969	1 491 658

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 145	4 101
	Tele- och datakommunikation	1 240	312
	Juridiska åtgärder	1 700	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	4 250
	Hysesförluster	0	345 911
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 625
	Föreningskostnader	1 518	946
	Förvaltningsarvode	64 278	59 781
	Administration	3 876	6 531
	Konsultarvode	26 751	13 776
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		125 068	455 893
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 300	0
	Sociala kostnader	8 577	0
		35 877	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	35 661	35 661
	Förbättringar	280 611	155 157
	Uppskrivning byggnad	24 699	24 699
		340 971	215 517

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 091 702	14 527 952
	Nyanskaffningar	2 526 428	1 563 750
	Utgående anskaffningsvärde	18 618 130	16 091 702
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 195 378	6 195 378
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-24 699	-24 699
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-275 818	-251 119
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 894 861	5 919 560
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 278 710	-1 087 892
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 272	-190 818
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 594 982	-1 278 710
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 918 008	20 732 551
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 082 000	5 082 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 467 000	21 467 000
	Taxeringsvärde mark	23 205 000	23 205 000
		44 672 000	44 672 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
	Lokaler	2 272 000	2 272 000
		44 672 000	44 672 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	83	90
	Klientmedel hos SBC	237 876	935 220
	Fordringar	23 171	7 116
		261 130	942 427
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringsersättning	500 000	0
		500 000	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	231 899	279 328
	Reservering enligt stadgar	92 352	92 352
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-231 899	-139 781
	Vid årets slut	92 352	231 899

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,740 %	2 250 000	2 250 000	Rörligt
	Swedbank	1,950 %	5 678 000	5 678 000	2021-12-20
	Swedbank	2,250 %	5 678 000	5 678 000	2024-06-19
	Nordea	0,720 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt
	Nordea	0,960 %	500 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		15 856 000	15 356 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			15 856 000	15 356 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 856 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 996 000	17 996 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	27 300	0
	Sociala avgifter	8 577	0
	Ränta	50 000	50 198
	Avgifter och hyror	93 919	102 333
		179 796	152 531

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsårets avslut har Patrik Ahlstrand lämnat styrelsen på grund av försäljning och Anna Gustafsson ersatt honom som ledamot i styrelsen (från 2019-01-29).

Försäkringsersättning 500 000 kr avseende skador har inkommit.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14 / 6 - 2019



Anna Petersdotter Gustafsson
Ledamot



Niklas Daniel Andersson
Ledamot



Phillip Karl Georg Blomström
Ledamot



Johannes August Tobias Eklund
Ledamot

Carl-Otto Johannes Elofsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 6 - 2019



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungen, org. nr 769613-0199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungen 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelsen avseende räkenskapsåret 2017 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls 7 juni 2018.

Göteborg 2019-06-14



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 079 000	1 079 589	1 076 000
Hyror bostäder	67 000	67 115	67 000
Hyror lokaler	0	210 871	136 000
Hyror förråd	4 000	4 800	5 000
Öresutjämning	0	9	0
Försäkringsersättning	0	500 000	0
Övriga intäkter	0	19 590	0
	1 150 000	1 881 974	1 284 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-45 000	-29 407	-43 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-15 514	-15 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-8 000
Snöröjning/sandning	0	-9 788	0
Städning enligt beställning	0	-8 281	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 713	-1 500
Gemensamma utrymmen	-5 000	-10 147	-5 000
Gård	-1 000	0	-3 000
Serviceavtal	-2 000	-1 402	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 387	-3 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-12 000	-10 585	0
Fordon	-1 000	-646	-500
	-94 000	-89 870	-82 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-130 000
Källare	0	-2 363	0
Lås	0	-1 458	0
VVS	0	-30 780	0
Ventilation	0	-3 938	0
Elinstallationer	0	-2 363	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 789	0
Hiss	0	-18 267	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-83 453	0
Vattenskada	0	-525 576	0
	-100 000	-674 987	-130 000
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-31 157	-28 000
Värme	-227 000	-237 011	-222 000
Vatten	-70 000	-64 837	-70 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-38 841	-41 000
	-369 000	-371 846	-361 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-44 660	-39 000
Kabel-TV	-37 000	-35 450	-35 000
	-78 000	-80 110	-74 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 000	-60 156	-61 000
	-61 000	-60 156	-61 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-2 145	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 240	-500
Juridiska åtgärder	0	-1 700	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 518	-2 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-64 278	-61 000
Administration	-7 000	-3 876	-5 000
Konsultarvode	0	-26 751	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	-99 000	-125 068	-92 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-27 300	0
Arbetsgivaravgifter	0	-8 577	0
	0	-35 877	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 000	-35 661	-35 500
Förbättringar	-170 000	-280 611	-118 000
Uppskrivning byggnad	-25 000	-24 699	-24 500
	-231 000	-340 971	-178 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 032 000	-1 778 885	-978 500
RÖRELSERESULTAT	118 000	103 089	305 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Låneräntor	-259 000	-264 726	-264 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
Övriga räntekostnader	0	-1 690	0
	-259 000	-266 417	-264 000
RESULTAT	-141 000	-163 328	41 500