



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Östergatan 14 - 16

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östergatan 14 - 16

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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning tilltiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-02-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------------------|---------|
| Dennis Glenn Arvidsson | Ledamot |
| Roy Joakim Gustafsson | Ledamot |
| Gerald Stephan Günther Hansen | Ledamot |
| Thomas Van Hai Palmqvist | Ledamot |
| Sven I Pettersson | Ledamot |

| | |
|------------------|-----------|
| Shqipe Beka | Suppleant |
| Wenche Podkanski | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Kristoffer Nilsson | Ordinarie Extern | Frejs Revisorer AB |
|--------------------|------------------|--------------------|

Valberedning

Shqipe Beka
Wenche Podkanski

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| VADAREN 4 | 2013 | Strömstad |
| VADAREN 5 | 2013 | Strömstad |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är luft-/vattenvärmepump, system via vattenburen radiator.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

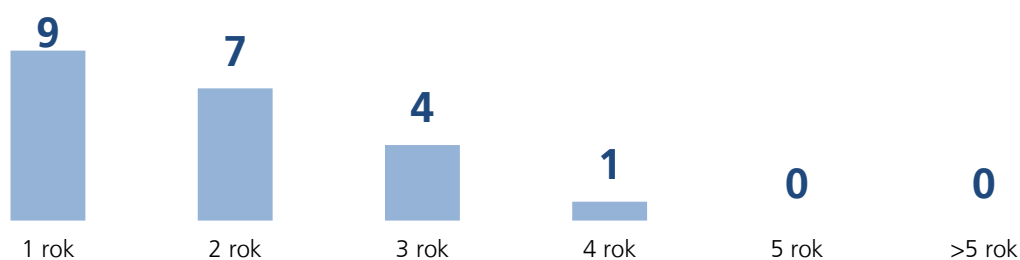
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 066 m², varav 1 066 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--|------|
| Reparation dörrstängare | 2018 |
| Reparation belysning förråd | 2018 |
| Div. småreparationer/underhåll i hyreslägenheterna | 2018 |
| Reparation fönsterrutor källaren | 2018 |
| Underhåll dränerpump | 2018 |
| Underhåll av entrébelysningarna | 2018 |
| Reparation soprumsdörr | 2018 |
| Installation av lövsilar på förtädsbyggnad | 2018 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|------|-----------|
| Löpande underhåll och uppfräschning av hyreslägenheterna | 2019 | 2024 |
| Målning av betongsockel utvändigt | 2019 | |
| Anoljning av entréportar | 2020 | |
| Målning o renovering av fönster | 2022 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

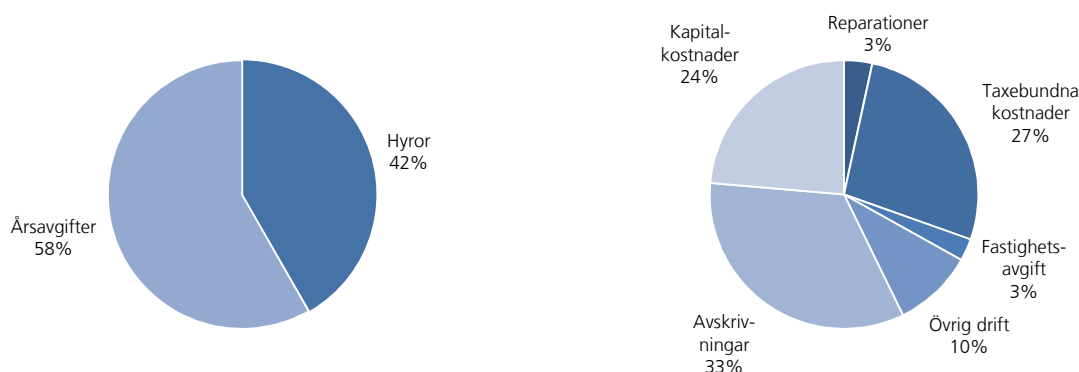
Föreningens ekonomi är nu i god balans. Kassaflödet möjliggör en rejäl årlig amortering och ett samtidigt sparande för kommande underhåll, samt ger en god beredskap för framtida räntehöjningar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 43 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 150 998 | 74 386 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 089 740 | 1 064 107 |
| Finansiella intäkter | 18 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 19 813 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 29 044 | 15 345 |
| | 1 138 615 | 1 079 452 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 443 768 | 440 929 |
| Finansiella kostnader | 245 592 | 235 447 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 20 464 |
| Minskning av långfristiga skulder | 306 000 | 306 000 |
| | 995 360 | 1 002 840 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 294 253 | 150 998 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 143 255 | 76 612 |

*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

Föreningen beslöt med acklamation att anpassa föreningens befintliga stadgar till nyttillkomna lagar och författningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 748 | 690 | 426 | 409 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 966 | 1 932 | 1 912 | 1 877 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 13 442 | 13 803 | 14 165 | 14 227 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 137 | 103 | 104 | 94 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 102 | 105 | 111 | 85 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 230 | 221 | 217 | 232 |
| Soliditet (%) | 63 | 62 | 62 | 62 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 52 | 40 | -368 | -275 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 087 | 1 036 | 801 | 762 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 066 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 | 18 166 374 | 0 | 0 | 18 166 374 |
| Upplåtelseavgifter | 2 018 486 | 0 | 0 | 2 018 486 |
| Fond för yttre underhåll | 291 233 | 116 792 | 0 | 174 441 |
| S:a bundet eget kapital | 20 476 093 | 116 792 | 0 | 20 359 301 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -946 668 | -116 792 | 39 677 | -869 553 |
| Årets resultat | 52 344 | 52 344 | -39 677 | 39 677 |
| S:a ansamlad förlust | -894 324 | -64 448 | 0 | -829 876 |
| S:a eget kapital | 19 581 769 | 52 344 | 0 | 19 529 425 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | 52 344 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -829 876 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -116 792 |
| summa balanserat resultat | -894 324 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| att i ny räkning överförs | -894 324 |
|----------------------------------|-----------------|

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 | 1 087 220 | 1 035 547 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 520 | 28 560 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 089 740 | 1 064 107 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -357 010 | -360 555 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -86 758 | -65 819 |
| Personalkostnader | Not 6 | 0 | -14 555 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -348 054 | -348 054 |
| Summa rörelsekostnader | | -791 822 | -788 984 |
| RÖRELSERESULTAT | | 297 918 | 275 123 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -245 592 | -235 447 |
| Summa finansiella poster | | -245 574 | -235 447 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 52 344 | 39 677 |
| ÅRETS RESULTAT | | 52 344 | 39 677 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 30 844 589 | 31 192 643 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 30 844 589 | 31 192 643 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 30 844 589 | 31 192 643 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 20 800 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 322 367 | 178 125 |
| Summa kortfristiga fordringar | 322 367 | 198 925 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 322 367 | 198 925 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 31 166 956 | 31 391 568 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 20 184 860 | 20 184 860 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 291 233 | 174 441 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 476 093 | 20 359 301 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -946 668 | -869 553 |
| Årets resultat | | 52 344 | 39 677 |
| Summa fritt eget kapital | | -894 324 | -829 876 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 19 581 769 | 19 529 425 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 7 478 500 | 11 388 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 478 500 | 11 388 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 3 907 000 | 303 000 |
| Leverantörsskulder | | 23 348 | 13 690 |
| Skatteskulder | | 55 692 | 54 243 |
| Övriga skulder | | 0 | 16 773 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 120 647 | 85 937 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 106 687 | 473 643 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 166 956 | 31 391 568 |

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.

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

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader | 90 år | 90 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 633 479 | 584 705 |
| Hyror bostäder | 430 628 | 423 210 |
| Hyror parkering | 23 100 | 27 633 |
| Öresutjämning | 13 | -1 |
| | 1 087 220 | 1 035 547 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 780 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 25 568 |
| Återbäring försäkringsbolag | 1 740 | 2 838 |
| Övriga intäkter | 0 | 154 |
| | 2 520 | 28 560 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 1 000 |
| | Städning entreprenad | 0 | 18 063 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 052 | 4 569 |
| | | 1 052 | 23 632 |
| | Reparationer | | |
| | Lås | 6 900 | 0 |
| | VVS | 1 738 | 5 814 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 10 940 | 43 084 |
| | Elinstallationer | 0 | 819 |
| | Fönster | 15 153 | 0 |
| | | 34 731 | 49 717 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 145 901 | 110 073 |
| | Vatten | 109 190 | 112 093 |
| | Sophämtning/renhållning | 25 652 | 25 653 |
| | | 280 743 | 247 818 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 12 407 | 11 773 |
| | | 12 407 | 11 773 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 28 077 | 27 615 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 357 010 | 360 555 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Kreditupplysning | 306 | 306 |
| | Juridiska åtgärder | 17 500 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 6 050 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 10 250 | 6 953 |
| | Föreningskostnader | 2 532 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 39 814 | 38 380 |
| | Administration | 7 136 | 4 297 |
| | Korttidsinventarier | 2 995 | 3 333 |
| | Konsultarvode | 5 375 | 6 500 |
| | | 86 758 | 65 819 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 0 | 11 075 |
| | Sociala kostnader | 0 | 3 480 |
| | | 0 | 14 555 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 348 054 | 348 054 |
| | | 348 054 | 348 054 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 32 584 860 | 32 584 860 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 32 584 860 | 32 584 860 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 392 217 | -1 044 163 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -348 054 | -348 054 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 740 272 | -1 392 217 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 30 844 589 | 31 192 643 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 1 259 973 | 1 259 973 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 13 600 000 | 13 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 2 264 000 | 2 264 000 |
| | | 15 864 000 | 15 864 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 15 864 000 | 15 864 000 |
| | | 15 864 000 | 15 864 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 28 114 | 27 127 |
| | Klientmedel hos SBC | 294 253 | 150 998 |
| | | 322 367 | 178 125 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Vid årets början | 174 441 | 100 948 |
| | Reservering enligt stadgar | 116 792 | 116 792 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -43 299 |
| | Vid årets slut | 291 233 | 174 441 |

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SEB | 2,190 % | 3 703 000 | 3 802 000 | 2022-07-28 |
| SEB | 2,610 % | 3 703 000 | 3 802 000 | 2019-07-28 |
| SEB | 1,660 % | 3 694 000 | 3 796 000 | 2020-07-28 |
| SEB | 1,500 % | 285 500 | 291 500 | 2020-07-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 11 385 500 | 11 691 500 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -3 907 000 | -303 000 | |
| | | 7 478 500 | 11 388 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 855 500 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 250 000 | 12 250 000 |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 22 150 | 22 150 |
| Sociala avgifter | 6 960 | 6 960 |
| Ränta | 1 379 | 1 369 |
| Avgifter och hyror | 90 158 | 55 458 |
| | 120 647 | 85 937 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En obligatorisk ventilationskontroll, OVK genomförs.

Styrelsens underskrifter

STRÖMSTAD den 9 / 3 2019



Dennis Glenn Arvidsson
Ledamot

~~Roy Joakim Gustafsson~~
~~Ledamot~~

Wenche Podkanski

Wenche Podkanski



Gerald Stephan Günther Hansen
Ledamot

Thomas Van Hai Palmqvist
Ledamot



Sven I Pettersson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2019

Frejs Revisorer AB



Kristoffer Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östergatan 14-16

Org.nr 769625-9477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östergatan 14-16 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 de 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. 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Östergatan 14-16 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 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 14 mars 2019

Frejs Revisorer AB



Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 774 000 | 633 479 | 457 500 |
| Hyror bostäder | 432 000 | 430 628 | 424 900 |
| Hyror parkering | 21 000 | 23 100 | 29 400 |
| Öresutjämning | 0 | 13 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 780 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 1 740 | 0 |
| | 1 227 000 | 1 089 740 | 911 800 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Snöröjning/sandning | -5 000 | 0 | -5 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 0 | -3 000 |
| Gård | 0 | 0 | -4 000 |
| Förbrukningsmateriel | -5 000 | -1 052 | -5 000 |
| | -10 000 | -1 052 | -17 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -50 000 | 0 | -50 000 |
| Lås | 0 | -6 900 | 0 |
| VVS | 0 | -1 738 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -10 940 | 0 |
| Fönster | 0 | -15 153 | 0 |
| | -50 000 | -34 731 | -50 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -114 000 | -145 901 | -108 000 |
| Vatten | -112 000 | -109 190 | -116 000 |
| Sophämtning/renhållning | -26 000 | -25 652 | -26 000 |
| | -252 000 | -280 743 | -250 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -12 000 | -12 407 | -12 000 |
| | -12 000 | -12 407 | -12 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -29 000 | -28 077 | -28 500 |
| | -29 000 | -28 077 | -28 500 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 000 | -306 | -2 000 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -17 500 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -850 | -3 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -10 000 | -10 250 | -7 500 |
| Föreningskostnader | -3 000 | -2 532 | -1 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | 0 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -40 000 | -39 814 | -40 000 |
| Administration | -5 000 | -7 136 | -10 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -2 995 | -5 000 |
| Konsultarvode | 0 | -5 375 | 0 |
| | -59 000 | -86 758 | -69 500 |

| | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -12 000 | 0 | -11 100 |
| Arbetsgivaravgifter | -4 000 | 0 | -3 500 |
| | -16 000 | 0 | -14 600 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -348 000 | -348 054 | -348 100 |
| | -348 000 | -348 054 | -348 100 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -776 000 | -791 822 | -789 700 |
| RÖRELSERESULTAT | 451 000 | 297 918 | 122 100 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 18 | 0 |
| Låneräntor | -247 000 | -245 592 | -247 000 |
| | -247 000 | -245 574 | -247 000 |
| RESULTAT | 204 000 | 52 344 | -124 900 |