

Bostadsrättsföreningen Murödlan i Bö

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Murödlan i Bö
769616-5773
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 10-11 |
| Noter | 12-17 |
| Underskrifter | 17 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Murödlan i Bö, 769616-5773, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Inger Marbrandt | Ordförande | 2019 |
| Filip Dalväg | Ledamot | 2019 |
| Helén Ahlgren | Ledamot | 2019 |
| Martina Johansson | Ledamot | 2019 |

Ordinarie revisorer

| | | |
|--------------------------------|----------------------|------|
| Severin Redovisning & Revision | Auktoriserad revisor | 2019 |
|--------------------------------|----------------------|------|

Valberedning

| | |
|---------------------|------|
| Emma Dalväg | 2019 |
| Ann-Marie Andersson | 2019 |

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#K

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bö 97:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Kvarngärdesgatan 1 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 1 garageplats, 5 parkeringsplatser och 1 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | | |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 3 | 6 | 6 |

| | |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 2 924 kvm |
| Total bostadsarea: | 1 443 kvm |
| Total lokalarea: | 158 kvm |
| Total garagearea: | 20 kvm |
| Total förrådsarea: | 10 kvm |

Lokalförteckning

| | |
|-----------|---------|
| Hyresgäst | Yta |
| Outhyrd | 158 kvm |

Den outhyrda lokalen är under ombyggnad då föreningen avser att bygga och upplåta två lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
TJG Service
Göteborgs Stad
E.ON
Göteborg Energi
Com Hem
NOMOR

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Gångbanerenshållning
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Kabel-TV
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 003 kr och planerat underhåll för 48 089 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under det gångna året har föreningen utfört två större arbeten: relining av rör samt omdragning av original-el i alla lägenheter. Föreningen har även under året renoverat portar samt bytt ut dörren till cykelförrådet.

Några dagar innan den rekordvarma våren gjorde intåg lät föreningen göra iordning framsidan på den gemensamma trädgården och uteplatsen med blommor, träd och buskar. I och med den oväntade värmeböljan krävde dessa planteringar en hel del underhåll.

Från dräneringen som genomfördes under 2017-2018 fanns ett antal fel som föreningen reklamerade. Därefter har den upphandlade leverantören varit på plats och åtgärdat bland annat gropar i gräsmattan, sådd och undermåligt dränage vid cykelförrådet.

Händelser under 2018

Energideklaration

Färdigställande av dränering

Relining

Renovering av trädgård

Flytt av sophus

Inköp av trädgårdsgrupp

Inköp av nya cykelställ

Iordningställande av garageinfart

Markförstärkning vid parkeringsplatser (gräsarmering och plattor)

Asbestmätning i källare

Byte av tvättmaskiner

Byte av cirkulationspump

Installation av astronomiskt ur för utomhusbelysning

Byte av stamventiler

Stöttning av skifferplattor

Byte av brandvarnare och brandsläckare i trappuppgångar

Installation av råttstopp i tvättstuga

Förstärkning av vägg i källare

Tidigare utfört underhåll

| | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Byte av torktumlare | 2017 |
| Byte av tvättavlor och utdelning av ny kolv till respektive medlemmar | 2017 |
| Byte av fönster till skyddsrum | 2017 |
| Beskärning av träd vid parkering | 2017 |
| Sotning och besiktning av öppna spisar | 2017 |
| Reparation av lås och dörrmekanismer till barnvagnsförråd | 2017 |
| Byte av kodlås | 2017 |
| Byte av vattenmätare | 2017 |
| Upphandling av samarbetspartner för ombyggnad av lokal | 2017 |
| Värdering av outhyrd lokal samt val av mäklare | 2017 |
| Areamätning av lägenheter samt ändring av andelstal | 2017 |
| Påbörjat upphandling av reliningfirmor | 2017 |
| Påbörjat arbete kring föreningens energiförbrukning och cirkulationspump | 2017 |
| Påbörjat upphandling av elfirmor | 2017 |
| Påbörjat dränering | 2017 |
| Förhandlat och tagit in offerter för markiser | 2017 |
| Tagit in offert för ytterdörr till cykelförråd | 2017 |
| Genomgång av brandskydd i gemensamma utrymmen | 2017 |
| Inköp av brandvarnare till trappuppgångar och källare | 2017 |
| Upprättat dokument som reglerar tillvägagångssätt vid badrumsrenovering | 2017 |

K

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av LUCO.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. 2018 uppgår avsättningen till 38 019 kr, vilket motsvarar 24 kr / kvm.

Väsentliga händelser under åretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden och ett konstituerande styrelsemöte. Valberedningen har deltagit vid ett styrelsemöte.

Föreningen har under det gågna året haft två gemensamma städdagar, en under våren samt en något decimerad variant under hösten.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2018 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2019 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från 1 januari 2019.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2018 | 2017 | 2016 | 2015* |
|---|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Rörelsens intäkter | 1 005 | 969 | 1 005 | 44 |
| Resultat efter finansiella poster | -265 | -47 | -119 | -15 |
| Förändring av underhållsfond | -10 | 26 | 38 | 29 |
| Resultat efter fondförändringar | -255 | -74 | -157 | -44 |
| Soliditet % | 76 | 76 | 74 | 74 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm** | 671 | 658 | 638 | 29 |
| Bostadshyra kr / kvm** | - | 972 | 972 | 42 |
| Driftskostnad, kr / kvm** | 312 | 269 | 273 | 14 |
| Ränta, kr / kvm** | 102 | 98 | 91 | 4 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm** | 24 | 24 | 24 | 18 |
| Lån, kr / kvm** | 7 300 | 7 360 | 7 420 | 7 480 |
| Snittränta (%) | 1,40 | 1,33 | 1,23 | 0,05 |

* Föreningen förvärvade fastigheten och startade sin verksamhet 2015-12-16, vilket resulterar i att jämförelsetalen 2015 inte representerar ett helt verksamhetsår.

** Föreningen genomförde 2017 en areamätning av samtliga lägenheter som uppvisade en total bostadsarea om 1443 kvm istället för 1467 kvm. Dessutom uppläts 2017 föreningens sista hyresrättslägenhet, vilket förklarar viss differensen mellan åren.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund. Bostadshyra kr/kvm har dåvarande hyreslägenhets area (93 kvm) som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets Resultat</i> |
| Vid årets början | 38 550 159 | 93 368 | -227 202 | -47 153 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -47 153 | 47 153 |
| Avsättning till underhållsfond | | 38 019 | -38 019 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -48 089 | 48 089 | |
| Årets resultat | | | | -264 708 |
| Vid årets slut | 38 550 159 | 83 298 | -264 285 | -264 708 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | -274 355 |
| Årets resultat före fondförändring | -264 708 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar | -38 019 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 48 089 |
| Summa över/underskott | -528 993 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-528 993**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

HK

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 001 966 | 960 884 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 2 646 | 8 549 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 004 612 | 969 433 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -58 003 | -28 564 |
| Planerat underhåll | 4 | -48 089 | -11 610 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -31 515 | -31 185 |
| Driftskostnader | 5 | -467 421 | -399 041 |
| Övriga kostnader | 6 | -104 343 | -81 633 |
| Personalkostnader | 7 | -59 796 | - |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | -361 137 | -309 653 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 130 304 | -861 686 |
| Rörelseresultat | | -125 692 | 107 747 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 24 567 | 1 323 |
| Räntekostnader | | -163 583 | -156 223 |
| Summa finansiella poster | | -139 016 | -154 900 |
| Resultat efter finansiella poster | | -264 708 | -47 153 |
| Resultat före skatt | | -264 708 | -47 153 |
| Årets resultat | | -264 708 | -47 153 |

HK

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 43 865 453 | 40 483 755 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10 | 102 868 | 27 075 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 668 710 | 2 091 298 |
| | | <u>44 637 031</u> | <u>42 602 128</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>44 637 031</u> | <u>42 602 128</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 42 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 17 450 | 15 406 |
| | | <u>17 492</u> | <u>15 406</u> |
| Kassa och bank | 12 | 5 446 912 | 7 781 904 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 464 404</u> | <u>7 797 310</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>50 101 435</u> | <u>50 399 438</u> |

HK

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 38 550 159 | 38 550 159 |
| Underhållsfond | | 83 298 | 93 368 |
| | | <u>38 633 457</u> | <u>38 643 527</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -264 285 | -227 202 |
| Årets resultat | | -264 708 | -47 153 |
| | | <u>-528 993</u> | <u>-274 355</u> |
| Summa eget kapital | | <u>38 104 464</u> | <u>38 369 172</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 11 399 855 | 11 687 855 |
| | | <u>11 399 855</u> | <u>11 687 855</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 288 000 | 96 000 |
| Leverantörsskulder | | 101 443 | 77 356 |
| Skatteskulder | | 2 178 | 33 315 |
| Övriga skulder | | - | 1 198 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 205 495 | 134 542 |
| | | <u>597 116</u> | <u>342 411</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>50 101 435</u> | <u>50 399 438</u> |

HK

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -125 692 | 107 747 |
| Avskrivningar | 361 137 | 309 653 |
| | 235 445 | 417 400 |
| Erhållen ränta | 24 567 | 1 323 |
| Erlagd ränta | -163 583 | -156 223 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 96 429 | 262 500 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -2 086 | -10 737 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 62 705 | 13 619 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 157 048 | 265 382 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Årets upplåtna lägenheter | - | 4 581 987 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 727 330 | -28 009 |
| Pågående nyanläggningar | -668 710 | -2 091 298 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 396 040 | 2 462 680 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Amortering av låneskulder | -96 000 | -96 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -96 000 | -96 000 |
| Årets kassaflöde | -2 334 992 | 2 632 062 |
| Likvida medel vid årets början | 7 781 904 | 5 149 842 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 446 912 | 7 781 904 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

HK

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

HC

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

| | |
|------------------------------|--------|
| - Stomme | 100 år |
| - Yttertak | 50 år |
| - Fasad | 50 år |
| - Fönster | 50 år |
| - Hissar, installationer, el | 40 år |
| - Övrigt | 40 år |
| - Dränering | 50 år |
| - Relining | 25 år |

Markanläggningar

| | |
|-----------------------|-------|
| - Trädgårdsrenovering | 10 år |
|-----------------------|-------|

Inventarier, maskiner och installationer

| | |
|---------------|-------|
| - Tvättmaskin | 15 år |
| - Tvättmaskin | 15 år |
| - Torktumlare | 5 år |

HK

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 968 814 | 902 255 |
| Hyror bostäder | - | 33 894 |
| Hyror lokaler | - | 3 735 |
| Hyror p-platser/garage | 30 152 | 21 000 |
| Övriga objekt | 3 000 | - |
| Summa | 1 001 966 | 960 884 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | - | 3 348 |
| Övriga intäkter | 2 646 | 5 201 |
| Summa | 2 646 | 8 549 |

Not 3 Reparationer

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | - | 8 704 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 1 365 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 26 821 | 14 155 |
| VA & sanitet, installationer | 4 872 | 1 117 |
| Värme, installationer | 13 120 | - |
| El, installationer | 6 122 | - |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | 1 372 | - |
| Huskropp | 3 871 | 4 588 |
| Skadedjur | 460 | - |
| Summa | 58 003 | 28 564 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 48 089 | 11 610 |
| Summa | 48 089 | 11 610 |

KL

Not 5 Driftskostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning | 92 548 | 50 615 |
| Städning | - | 4 845 |
| Sotning | - | 1 536 |
| Gångbanerenshållning | 9 237 | 9 084 |
| Förbrukningsmaterial | 8 630 | 3 622 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 2 343 | 897 |
| El | 23 850 | 19 836 |
| Uppvärmning | 219 416 | 210 345 |
| Vatten och avlopp | 52 599 | 49 375 |
| Avfallshantering | 24 681 | 22 298 |
| Fastighetsförsäkring | 10 663 | 7 150 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 11 357 | 760 |
| Kabel-TV | 12 097 | 18 678 |
| Summa | 467 421 | 399 041 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 12 467 | - |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 20 | 193 |
| Tele och post | 929 | 825 |
| Förvaltningskostnader | 53 691 | 52 596 |
| Revision | 10 050 | 15 000 |
| Bankkostnader | 300 | 619 |
| Övriga externa tjänster | 25 000 | 11 100 |
| Övriga externa kostnader | 1 886 | 1 300 |
| Summa | 104 343 | 81 633 |

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 45 500 | - |
| Summa | 45 500 | - |
| Sociala avgifter | 14 296 | - |
| Summa | 59 796 | - |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 349 765 | 308 719 |
| Markanläggningar | 2 477 | - |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 895 | 934 |
| Summa | 361 137 | 309 653 |

FK

Not 9 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 23 885 433 | 23 885 433 |
| -Mark | 17 241 487 | 17 241 487 |
| -Pågående nyanläggningar | 2 091 298 | - |
| | <u>43 218 218</u> | <u>41 126 920</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Byggnader | 3 436 658 | - |
| -Markanläggningar | 297 282 | - |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -1 422 588 | 2 091 298 |
| | <u>2 311 352</u> | <u>2 091 298</u> |
| | <u>45 529 570</u> | <u>43 218 218</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | | |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -643 165 | -334 446 |
| | <u>-643 165</u> | <u>-334 446</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -349 765 | -308 719 |
| -Årets avskrivning på markanläggning | -2 477 | - |
| | <u>-352 242</u> | <u>-308 719</u> |
| | <u>-995 407</u> | <u>-643 165</u> |
| Redovisat värde | 44 534 163 | 42 575 053 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 26 329 161 | 23 242 268 |
| Mark | 17 241 487 | 17 241 487 |
| Markanläggningar | 294 805 | - |
| Pågående nyanläggningar | 668 710 | 2 091 298 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 24 200 000 | 24 200 000 |
| Lokaler | 1 146 000 | 1 146 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 25 346 000 | 25 346 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>12 162 000</i> | <i>12 162 000</i> |

HK

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 28 009 | - |
| | 28 009 | - |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 84 688 | 28 009 |
| | 84 688 | 28 009 |
| Utgående anskaffningsvärden | | |
| | 112 697 | 28 009 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -934 | - |
| | -934 | - |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -8 895 | -934 |
| | -8 895 | -934 |
| Utgående avskrivningar | | |
| | -9 829 | -934 |
| Redovisat värde | 102 868 | 27 075 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | - | 10 663 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 17 450 | 4 743 |
| | 17 450 | 15 406 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 301 480 | 160 965 |
| Placeringskonto SBAB | 5 145 432 | 7 620 939 |
| | 5 446 912 | 7 781 904 |

HK

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 288 000 | 96 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 1 152 000 | 384 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 10 247 855 | 11 303 855 |
| | 11 687 855 | 11 783 855 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 11 687 855 | 11 783 855 |
| Summa | 11 687 855 | 11 783 855 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|---------------|-------------------|
| Nordea | 2,15 % | 2020-11-18 | 3 136 000 | - | 32 000 | 3 104 000 |
| Nordea* | 0,77 % | Rörligt | 3 136 000 | - | 32 000 | 3 104 000 |
| Nordea | 1,95 % | 2022-10-19 | 3 136 000 | - | 32 000 | 3 104 000 |
| Nordea** | 1,19 % | Rörligt | 2 375 855 | - | - | 2 375 855 |
| | | | 11 783 855 | - | 96 000 | 11 687 855 |

* Lånet är bundet till 2021-11-22 med rörlig ränta och räntetak 1,47 % under bindningstiden.

** Lånet är bundet till 2019-12-18 med rörlig ränta under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 59 796 | - |
| Upplupna räntekostnader | 14 529 | 6 505 |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter | 63 945 | 64 528 |
| Upplupna driftskostnader | - | 56 009 |
| Upplupna revisionsarvoden | 8 800 | 7 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 58 425 | - |
| | 205 495 | 134 542 |

HK

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 11 976 000 | 11 976 000 |
| Summa ställda säkerheter | 11 976 000 | 11 976 000 |

Eventalförpliktelser

| | | |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventalförpliktelser | - | - |

Underskrifter

Göteborg 2019-03-11

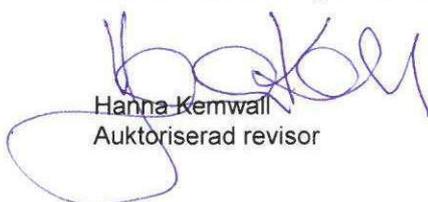

Inger Marbrandt


Filip Dalväg


Helén Ahlgren


Martina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-15
Severin Redovisning & Revision


Hanna Kemwall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Murödlan i Bö
Org.nr. 769616-5773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Murödlan i Bö 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 på fel.

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

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. Risker 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, förfälskning, 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.

HK

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 Murödlan i Bö 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 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:

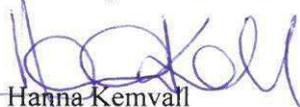
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 15 mars 2019



Hanna Kemvall
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

