



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordhemsgatan 69

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2011 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2000-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2000-12-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Mattias Dalstål	Ledamot
Johan Sigvard Folkesson	Ledamot
Sven Oskar Hansson	Ledamot
Anna Lotten Lidén	Ledamot
Sven David Lindskog	Ledamot
Lars Fredrik Kennerth Thulin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Oscar Sebastian Alm	Ordinarie Intern
-----------------------------	------------------

Valberedning

Anna Folkesson	
Leif Fransson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OLIVEDAL 7:7	2002	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

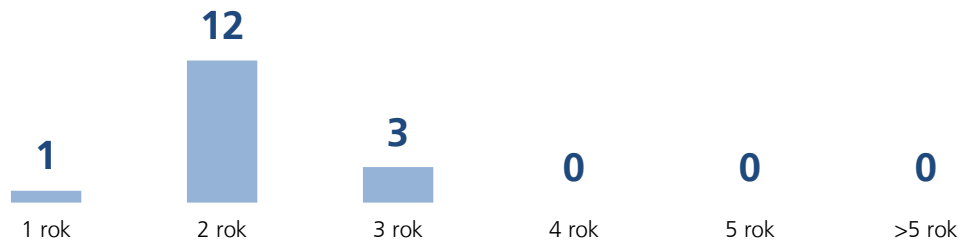
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 080 m², varav 1 080 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Städskrubb
Cykelförråd
Torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av porttelefonsystem	2018	Planerad att genomföras 2018
Slamsug samtliga köksstammar	2017	
Öppnar upp mellan källare A, B och C för förbättrad ventilation. Installation av luftavfuktare.	2016	
Byggnation balkonger lägenhet 16, 14, 12	2016	Bekostas av lägenhetsinnehavarna själva.
Småfix av typen tätning av sprickor fasad, i trapphus etc.	2016	
Åtgärda sprickor i ytskikt i fasad och trapphus	2016	Pågående även under 2017
Byte hushållstvättmaskin i tvättstuga.	2016	Bytt då gamla maskinen gick sönder och inte gick att reparera.
Renovering badrum/kök efter vattenskada i lägenhet 16, 14 och 12.	2015	Läckage i samband med renovering av badrummet i lgh 16 resulterade i en vattenskada i lägenheten samt de två lägenheterna under. Även taket i entrén blev skadat.
Översyn rörintäktningar samtliga badrum i föreningen	2014	Se ovan
Renovering badrum lgh 16	2014 - 2015	På grund av felaktigt installerat rör i vägg i samband med badrumsrenovering 2003
Inspektion VVS samtliga badrum	2014	
Byte torktumlare	2014	
Renovering utvändigt av fönster mot gatan samt söderfasad	2013	Samtliga fönster nu renoverade utvändigt
Stuprör under jord åtgärdas husdel C	2013	Slukhål uppstod på gård p.g.a. trasigt stuprör under jord
Byte av 2 fönsterkarmar trapphus B	2012	
Byte av samtliga brandsläckare	2012	Pulversläckare i trapphus A, B och C på plan 1 och 4 samt vind och källare
Utbyggnad soprum	2012	Införande av fullsortering för sopor
Isolering av utrymme ovan gång mot gatan	2012	Utrymmet lösullsisoleras p.g.a. svårighet att hålla lämplig nivå på inomhustemperatur i lägenhet 12
Installation av torkskåp i tvättstugan	2011	
Renovering av fönster fas 1	2011 - 2013	Mot gården. Kvarstår fönster mot gatan samt på söderfasad. Plan 2013.
Tak över entrédörrar på gården	2011	p.g.a. risk för fallande snö och is vintertid
Tvättmaskin	2010	Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Byte av yttertak på hela fastigheten	2009	
Sanering av fuktskada	2008 - 2009	1 lgh. Fasad grannfastighet läckte genom brandvägg. Åtgärdat.
Målning av lägenhetsdörrar i trapphusen	2008	
Tvättmaskin	2008	Hushållstvättmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Takfläkt	2007	Byte av takfläkt efter ventilationshaveri.
Tvättmaskin	2006	Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Sanering av fuktskada	2005 - 2006	4 lägenheter
ComHem	2005	Uttag installerade
Åtgärd balkong	2005 - 2006	Pga. felaktig balkong installation
Torkrum färdigställande	2005	
Portingång färdigställande	2005	
Lägenhetsdörr behandling	2005	
Nytt gårdsbjälklag	2004	
Omputsning av fasad	2003	Fasad putsad och isolerad.
Takplåt, målning. Fönster, målning.	2003	
Balkonger	2003	11 av 16 lgh har byggt balkong under året.
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte mangel	2016-2019	När befintlig mangel går sönder
Renovering av mur mot grannfastighet	2016-2020	Oklart ansvar mellan oss och grannföreningen
Inventering fönster söderfasad samt renovering	2018	
Screening stammar	2018	
Besiktning balkonger byggda 2003	2018	
Översyn fasad	2018	
Ommålning trapphus	2018-2020	Budgeteras ommålning för 1 trapphus per år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	MikAB via SBC
Sophantering: Restsopor samt bioavfall	Göteborgs Stad Kretslopp
Sophantering: Fullsortering	Veolia Recycling
El	GodEl
Energi	Göteborg Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
IP-telefoni porttelefon	Telavox

Övrig information

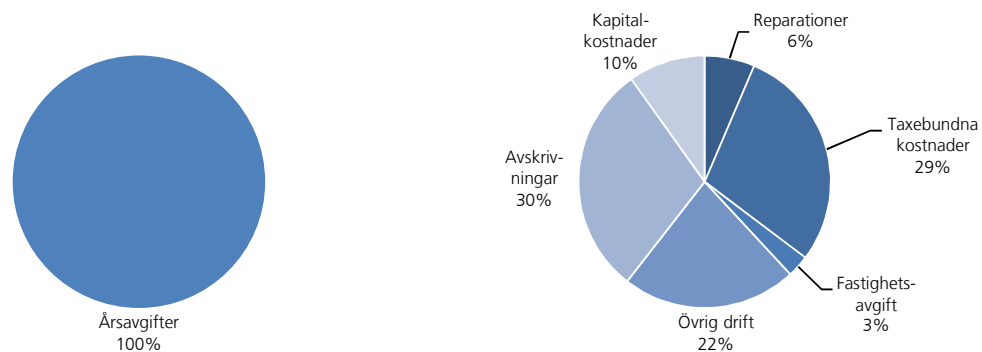
Under 2018 planeras en revision och modernisering av föreningens stadgar för att säkerställa att de följer 2018 års lag. För att ändring av stadgar ska kunna ske behövs extrastämma utlysas tillika ordinarie stämma. Båda behöver godkänna/anta de reviderade stadgarna för att ändringarna ska gå igenom.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	522 946	385 205
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	720 790	717 180
Finansiella intäkter	59	64
Medlemsinsatser	57 000	0
Kapitaltillskott	0	464 373
Ökning av kortfristiga skulder	21 446	564
	799 295	1 182 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	438 644	502 044
Finansiella kostnader	71 669	75 168
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	460 467
Ökning av kortfristiga fordringar	1	11
Minskning av långfristiga skulder	0	6 750
	510 314	1 044 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	811 927	522 946
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	288 981	137 741

*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 1 315 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

Styrelseutrymmet i källaren på totalt 19 kvadratmeter såldes till familjen Folkesson på plan 1, uppgång C som byggde om detta till en del i familjens lägenhet.

Föreningen har antagit en policy rörande andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	664	664	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 337	6 337	6 343	6 362
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	113	130	125	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	40	38	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	70	92	187
Soliditet (%)	59	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3	-60	-113	-84
Nettoomsättning (tkr)	721	717	717	717

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 080 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	9 500 047	57 000	0	9 443 047
Kapitaltillskott	1 558 123	0	0	1 558 123
Fond för yttre underhåll	589 587	75 000	0	514 587
S:a bundet eget kapital	11 647 757	132 000	0	11 515 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 513 311	-75 000	-59 834	-1 378 477
Årets resultat	-3 400	-3 400	59 834	-59 834
S:a ansamlad förlust	-1 516 710	-78 400	0	-1 438 311
S:a eget kapital	10 131 047	53 600	0	10 077 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 400
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 438 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-1 516 710

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 516 710
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	720 790	717 180
Summa rörelseintäkter		720 790	717 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-354 504	-412 652
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 140	-89 392
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-213 936	-199 866
Summa rörelsekostnader		-652 580	-701 910
RÖRELSERESULTAT		68 210	15 270
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 669	-75 168
Summa finansiella poster		-71 610	-75 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 400	-59 834
ÅRETS RESULTAT		-3 400	-59 834

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 6 16 272 812	16 480 277
Maskiner och inventarier	Not 7 1 617	8 087
Summa materiella anläggningstillgångar	16 274 429	16 488 365
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 276 429	16 490 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 371	3 371
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 811 056	522 074
Summa kortfristiga fordringar	814 427	525 445
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 699	2 699
Summa kassa och bank	2 699	2 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	817 126	528 144
SUMMA TILLGÅNGAR	17 093 555	17 018 508

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 500 047	9 443 047
Kapitaltillskott	1 558 123	1 558 123
Fond för yttre underhåll	589 587	514 587
Not 10		
Summa bundet eget kapital	11 647 757	11 515 757
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 513 311	-1 378 477
Årets resultat	-3 400	-59 834
Summa fritt eget kapital	-1 516 710	-1 438 311
SUMMA EGET KAPITAL	10 131 047	10 077 446
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	6 844 216	6 844 216
Not 11,12		
Summa långfristiga skulder	6 844 216	6 844 216
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	27 242	38 220
Skatteskulder	1 900	1 555
Övriga skulder	3 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 855	57 071
Not 13		
Summa kortfristiga skulder	118 292	96 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 093 555	17 018 508

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Balkong/terrass	30/100 år	30/100 år
Tak	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år
Soprum	10 år	10 år
Fönster	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	720 787	717 174
Öresutjämning	3	6
	720 790	717 180

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	25 996	10 933
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 559
	Snöröjning/sandning	0	3 476
	Gård	199	2 782
	Förbrukningsmateriel	3 817	2 813
		30 012	28 562
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 072	0
	Tvättstuga	0	12 968
	Entré/trapphus	15 194	0
	Lås	0	741
	VVS	20 638	0
	Fasad	4 469	0
	Fönster	3 588	0
	Vattenskada	0	67 400
		46 961	81 109
	Taxebundna kostnader		
	El	29 614	26 541
	Värme	121 587	140 239
	Vatten	33 162	43 726
	Sophämtning/renhållning	23 779	24 509
		208 142	235 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 251	22 031
	Kabel-TV	26 098	25 647
		48 349	47 678
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 040	20 288
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	354 504	412 652

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	919
	Medlemsinformation	0	732
	Juridiska åtgärder	6 500	8 594
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Föreningskostnader	1 081	0
	Styrelseomkostnader	7 300	4 400
	Fritids- och trivselkostnader	0	174
	Förvaltningsarvode	52 410	57 657
	Administration	1 439	2 531
	Korttidsinventarier	3 149	6 461
	Konsultarvode	7 500	7 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	0
		84 140	89 392

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	87 208	87 208
	Förbättringar	120 258	106 188
	Maskiner	6 470	6 470
		213 936	199 866
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 962 467	17 502 000
	Nyanskaffningar	0	460 467
	Utgående anskaffningsvärde	17 962 467	17 962 467
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 482 190	-1 288 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-207 466	-193 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 689 655	-1 482 190
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 272 812	16 480 277
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 662 000	2 662 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		25 000 000	25 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 856	70 856
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 856	70 856
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 769	-56 299
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 470	-6 470
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 239	-62 769
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 617	8 087
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	1 828	1 827	
	Klientmedel hos SBC	809 228	520 247	
		811 056	522 074	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	514 587	439 587	
	Reservering enligt stadgar	75 000	75 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	589 587	514 587	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	1,050 %	1 323 000	1 323 000
	Handelsbanken	1,040 %	2 586 216	2 586 216
	Handelsbanken	1,050 %	935 000	935 000
	Handelsbanken	1,050 %	2 000 000	2 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		6 844 216	6 844 216
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			6 844 216	6 844 216

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 844 216 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 964 000	6 964 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	12 197	2 397
	Avgifter och hyror	73 658	54 674
		85 855	57 071

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av porttelefonssystem inkl. elöppnare på porten från gatan, kopplat till densamma.

Revision av stadgarna

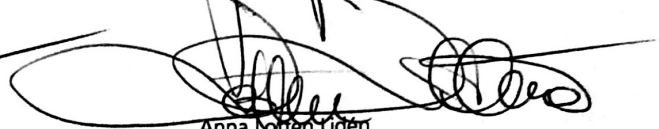
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27,5 2018


Lars Mattias Dalstål
Ledamot


Johan Sigvard Folkesson
Ledamot


Sven Oskar Hansson
Ledamot


Anna Lotten Lidén
Ledamot


Sven David Lindskog
Ledamot


Lars Fredrik Kennerth Thulin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27,5 2018


Andreas Oscar Sebastian Alm
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69
Org.nr. 769606-5064

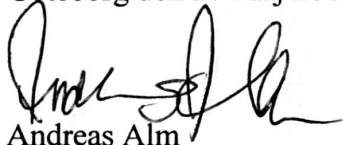
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69 för år 2017-01-01—2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 Maj 2018



Andreas Alm
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	721 500	720 787	722 000
Öresutjämning	0	3	0
Vinst avyttring byggnader/mark	0	0	50 000
	721 500	720 790	772 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-25 996	-10 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-4 000
Gård	-3 000	-199	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 817	-3 000
	-26 000	-30 012	-20 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-3 072	-15 000
Entré/trapphus	0	-15 194	0
VVS	0	-20 638	0
Fasad	0	-4 469	0
Fönster	0	-3 588	0
	-100 000	-46 961	-15 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-40 000
Balkonger/altaner	0	0	-6 000
	0	0	-46 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-29 614	-39 000
Värme	-140 000	-121 587	-142 500
Vatten	-35 000	-33 162	-42 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-23 779	-24 000
	-235 000	-208 142	-247 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-22 251	-22 500
Kabel-TV	-27 000	-26 098	-26 000
	-50 000	-48 349	-48 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 000	-21 040	-21 000
	-22 000	-21 040	-21 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	-306	-500
Juridiska åtgärder	0	-6 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	-500	-1 081	-500
Styrelseomkostnader	-5 000	-7 300	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-500
Förvaltningsarvode	-64 000	-52 410	-56 000
Administration	-1 500	-1 439	-1 500
Korttidsinventarier	0	-3 149	0
Konsultarvode	0	-7 500	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 030	0
	-71 500	-84 140	-84 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-87 000	-87 208	-87 000
Förbättringar	-120 500	-120 258	-105 000
Maskiner	-1 500	-6 470	-6 500
	-209 000	-213 936	-198 500

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-713 500	-652 580	-680 500
RÖRELSERESULTAT	8 000	68 210	91 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-72 000	-71 606	-72 000
Övriga räntekostnader	0	-63	0
	-72 000	-71 610	-72 000
RESULTAT	-64 000	-3 400	19 500