

ÅRSREDOVISNING 2018

BRF Bockhornsgatan 7-9



Handwritten signature and initials

BOCKHORNET I KORTHET

BRF Bockhornsgatan 7-9 är en bostadsrättsförening i Göteborg som bildades 2000. Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 24 lägenheter, varav 23 med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsyta uppgår till 1283 kvm och av föreningens medlemslägenheter 4 överlåtits under 2018. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

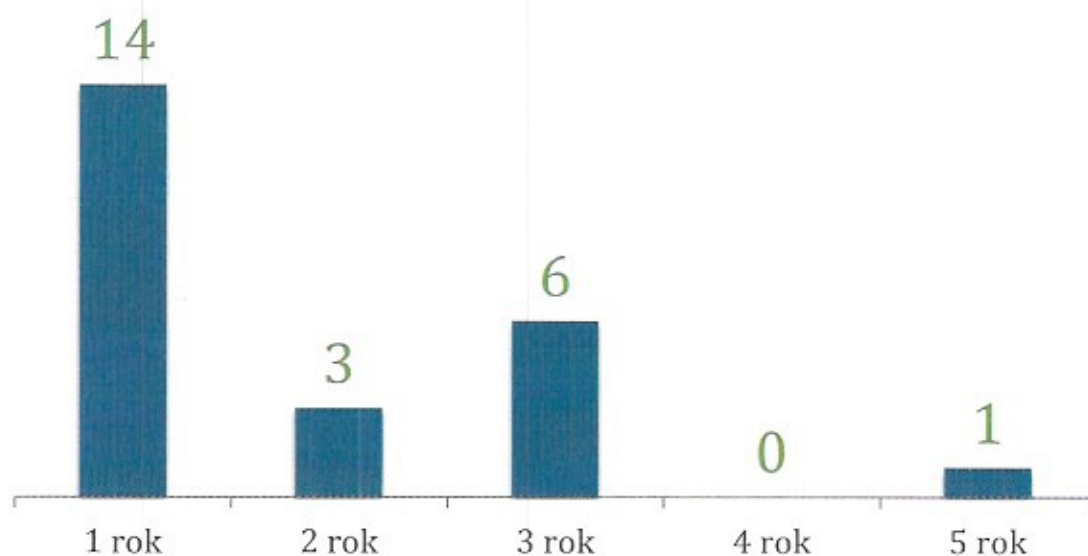
Fastigheten ligger centralt placerad på Stigberget i Göteborg.

Föreningens organisationsnummer är 769605-9034.

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
FLERÅRSÖVERSIKT.....	3
RESULTATDISPOSITION.....	5
RESULTATRÄKNING.....	6
BALANSRÄKNING.....	7
NOTER.....	9
STYRELSENS UNDERSKRIFTER.....	13
REVISIONSBERÄTTELSE.....	14
BEGREPPSFÖRKLARING.....	16

Lägenhetsfördelning



Handwritten signature and initials in blue ink.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens styrelse

Lisa Sputnes Mouwitz	Ordförande
Alexander Belyakov	Ledamot
Rita Mariana Jauhola	Ledamot
Frida Anna Selma Karlsson	Ledamot
Louise Lindberg	Ledamot

Sven Bertil Oscarsson	Suppleant
-----------------------	-----------

Revisorer

Tony Nordqvist, Swedrev

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Vicevärd

Vicevärd har under året varit Jimmy Tingstedt.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Sjövall-Berglund och Mathias Gabrielsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2016-2018 har omfattande renoveringar och ombyggnationer genomförts i och på fastigheten. Råvindsutrymmen har upplåtits till sju lägenheter.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	764 614	756 480	684 384	684 384
Resultat efter finansiella poster, kr	-131 555	-292 844	-139 217	123 171
Soliditet, %	63%	63%	50%	88%

FAKTA OM VÅR FÖRENING

- Fastighetsbeteckning: Stigberget 27:21
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
- Uppvärmning sker med fjärrvärme.
- Huset byggdes 1935, och har genomgått följande större renoveringar:
90-tal: Rörstambyte, Elstambyte, takomläggning, fasadputs.
2002-2003. Fasadmålning.
2009-2010. Rörstambyte.
2016-2018: Tak, gård, råvindsupplåtelse.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.
På stämman deltog 10 personer.



Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har 38 st medlemmar.

Under 2018 har fyra bostadsrätter överlåtits.

Under 2016-2018 har råvindsutrymme upplåtits till tidigare bostadsrättshavare, råvindsutrymmet har uppgått i befintliga lägenheter.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under 2018 hållit 8 st protokollförda sammanträden.

FÖRENINGENS AVTAL

Internet och TV	ComHem AB
Administrativ Förvaltning	Eker Ekonomi AB (fd Nissfeldt Konsult AB)
Trappstädning	Städbolaget i Göteborg AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

AK D
Handwritten signature

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 504 701	14 809 221	332 312	-369 072	-292 844
Disp. enl. stämmobeslut				-292 844	292 844
Disp. enl. styrelsebeslut			101 000	-101 000	
Årets upplåtelser	-5 400				
Årets resultat					-131 555
Belopp vid årets slut	7 499 301	14 809 221	433 312	-762 916	-131 555

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Årets resultat	-131 555
Balanserat resultat	-762 916
Summa fritt eget kapital	-894 471

Styrelsens föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överförs	-894 471
	-894 471

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december		2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	764 611	756 480
Övriga rörelseintäkter		6 168	0
Summa Rörelsens intäkter		770 779	756 480
RÖRELSEKOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-33 555	-46 395
Reparationer		-85 816	-59 219
Taxebundna kostnader		-218 371	-201 062
Övriga driftskostnader		-49 664	-49 305
Fastighetsskatt		-34 976	-33 952
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-73 106	-292 624
Personalkostnader		-131 589	-23 550
Avskrivningar		-94 999	-50 478
Summa Rörelsekostnader		-722 076	-756 585
Rörelseresultat		48 703	-105
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		801	723
Räntekostnader		-181 059	-293 462
Summa Finansiella poster		-180 258	-292 739
Årets resultat		-131 555	-292 844

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, ombyggnader och mark	Not 3	33 293 348	14 308 205
Pågående byggnation	Not 4	0	19 058 821
Summa Materiella anläggningstillgångar		33 293 348	33 367 026
Summa anläggningstillgångar		33 293 348	33 367 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		172 728	253 291
Övriga kortfristiga fordringar		14 997	17 105
Tecknat men ej inbetalt eget kapital		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	21 323	20 526
Summa Kortfristiga fordringar		209 048	290 922
Kassa och Bank			
Kassa och Bank		935 149	1 009 058
Summa Kassa och Bank		935 149	1 009 058
Summa omsättningstillgångar		1 144 197	1 299 980
Summa tillgångar		34 437 545	34 667 006

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31	
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	7 499 301	7 504 701	
Upplåtelseavgifter	14 809 221	14 809 221	
Fond för yttre underhåll	433 312	332 312	
Summa Bundet kapital	22 741 834	22 646 234	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-762 916	-369 072	
Årets resultat	-131 555	-292 844	
Summa Fritt eget kapital	-894 471	-661 916	
Summa eget kapital	21 847 363	21 984 318	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	11 962 726	12 112 726
Summa Långfristiga skulder		11 962 726	12 112 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	150 000	150 000
Leverantörsskulder		73 854	13 137
Skatteskulder		67 168	64 384
Övriga skulder		38 254	38 871
Upplupna kostnader	Not 7	99 757	117 336
Förutbetalda avgifter och hyror		198 423	186 234
Summa kortfristiga skulder		627 456	569 962
Summa skulder		12 590 182	12 682 688
Summa eget kapital och skulder		34 437 545	34 667 006

PK 4
Handwritten signature

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Avskrivningar

Byggnader 250 år.

Not 1	Årsavgifter och hyror	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter	705 067	696 936
	Hyror	59 544	59 544
		764 611	756 480

Not 2	Rörelsens kostnader	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	0	7 442
	Städning	26 808	26 231
	Förbrukningsmaterial	6 747	12 722
		33 555	46 395
	Reparationer och underhåll		
	Gemensamma utrymmen	74 966	31 773
	Bostäder	10 850	27 446
		85 816	59 219
	Taxebundna kostnader		
	El	22 606	38 389
	Värme	127 204	102 796
	Vatten/avlopp	40 161	36 759
	Sophämtning/renhållning	28 400	23 118
		218 371	201 062

pk
als
lund

Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 146	16 314
Kabel-TV	33 518	32 991
	49 664	49 305
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode och revision	56 456	47 703
Konsultarvode	4 000	152 984
Kostnader i samband med lgh-fsg	5 523	84 000
Övriga rörelsekostnader	7 127	7 937
	73 106	292 624
Anställda och personalkostnader		
Styrelsearvode och andra ersättningar	100 131	17 920
Sociala kostnader	31 458	5 630
	131 589	23 550
Avskrivningar		
Byggnad	94 999	50 478
	94 999	50 478
Fastighetsskatt/kommunal avgift	34 976	33 952
Totalt rörelsens kostnader	722 076	756 585

Not 3**Byggnader, ombyggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	14 983 210	14 983 210
Årets anskaffningar	19 080 142	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 063 352	14 983 210
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-675 005	-624 527
Årets avskrivningar	-94 999	-50 478
Utgående avskrivningar	-770 004	-675 005
Bokfört värde	33 293 348	14 308 205
I bokfört värde ingår mark med	2 333 796	2 333 796
Taxeringsvärde för Stigberget 27:21		
Bostäder	8 400 000	8 400 000
Lokaler	176 000	176 000
	8 576 000	8 576 000
Bostadsmark	8 800 000	8 800 000
Lokalmark	0	0
	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde totalt	17 376 000	17 376 000

Not 4**Pågående byggnation**

Pågående om- och tillbyggnad	0	19 058 821
	0	19 058 821

Not 5 **Förutbetalda kostnader**

Försäkring	12 761	12 147
Kabel-TV	8 562	8 379
	21 323	20 526

Not 6 **Skulder till kreditinstitut**

Låne- institut	Lånenummer	Ränta (2018-12-31)	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	..391-0	2,000%	2022-04-25	4 100 000	0
Swedbank	..393-6	1,610%	2020-04-24	4 100 000	0
Swedbank	..394-4	0,721%	2019-01-28	3 912 726	150 000
				12 112 726	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig
del

11 962 726

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

150 000

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Panter för fastighetslån	16 754 000	16 754 000

Eventualförpliktelser

Inga


Inga

Not 7**Upplupna kostnader**

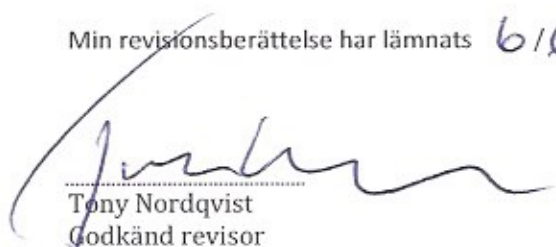
El	1 569	1 064
Värme	17 858	16 937
Vatten	12 662	9 260
Sophämtning	6 362	6 003
Arvoden och ersättningar	28 912	28 439
Administrativ förvaltning	0	8 539
Konsultarvoden	0	14 700
Revision	14 000	14 000
Räntor	18 394	18 394
	99 757	117 336

UNDERSKRIFTER

GÖTEBORG 4/6 2019


Lisa Sputnes Mouwitz
Alexander Belyakov
Rita Mariana Jauhola
Frida Anna Selma Karlsson
Louise Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 6/6 2019


Tony Nordqvist
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bockhornsgatan 7-9
Org.nr 769605-9034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bockhornsgatan 7-9 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Bockhornsgatan 7-9s 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 BRF Bockhornsgatan 7-9 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 BRF Bockhornsgatan 7-9 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 BRF Bockhornsgatan 7-9 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:

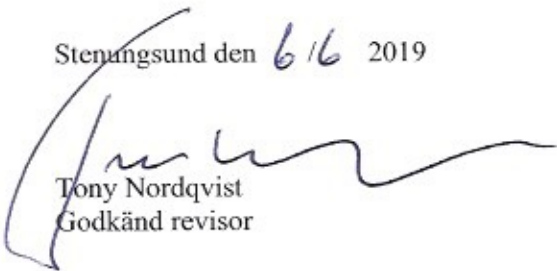
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stenungsund den 6/6 2019



Tony Nordqvist
Godkänd revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Fond för yttre underhåll

Fonden finns bara på pappret, i bokföringen. Det är ingen riktig fond eller bankkonto som innehåller sparade pengar. Trots det är fonden avgörande för föreningens ekonomiska situation på sikt. Genom att göra avsättningar till fonden tar föreningen höjd för framtida underhåll. Avsättningar till, och uttag ur fonden (disposition) beslutas av föreningens stämma och de föreslagna dispositionerna följer föreningens långsiktiga underhållsplan.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Stämma hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för året. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Sammanställt av

Eker Ekonomi AB
Fabriksgatan 4
531 30 Lidköping
www.eker.se

Eker Ekonomi hjälper bostadsrättsföreningar, företag, ekonomiska föreningar och privatpersoner med ekonomi, skatter, administration och deklaration. Vi är etablerade i Lidköping och har kunder över hela landet.