



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Minten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minten

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 2015 och 2044.
- 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 att höjas.

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 1944-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Branko Bjelanovic	Ledamot
Annsophie Florence Johansson	Ledamot
Arwid Mattias Jonsson	Ledamot
Jim Peter Martin	Ledamot
Ingrid Cecilia Milveden Parker	Ledamot
Ulf Christer Törnqvist	Ledamot

Pierre Alexander Stjernman Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Nilsson Ordinarie Extern KPMG AB

Valberedning

Sophie Carlsson
Joanda Svenheden Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GÅRDA 67:28	1942	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

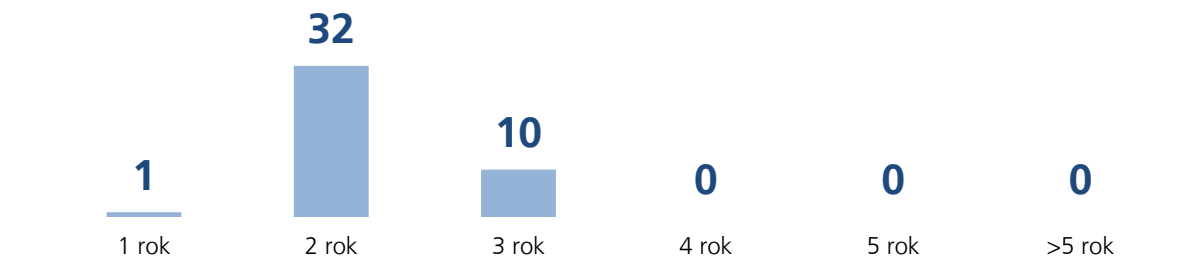
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 004 m², varav 2 881 m² utgör lägenhetsyta och 123 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Akupunktur	123 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte rökgasluckor	2017	Presto
Hissrenovering	2017	Byte av hissar. Kone
utbyte av expansionskärl	2016	Esplanad
Ventilationsförbättring	2015	
Byte termostatventiler/injustering	2015	Qsec
Markunderhåll	2015	Januari. Svensk Markservice
Ventilationsundersökning	2014	
Målning trappuppgångar	2014	Helspackling och nymålning
Renovering tvättstuga	2013	Förbättrad ventilation och ny torktumlare. Tak målat.
Vattensparåtgärder och balansering av värmesystemet	2012	
Trappa ner till uteplats	2011	Inkl stödräcke hela vägen - allt tryckimpregnerat.
Byte av portlås	2010	Båda entréerna har fått nya portlåsenheter som är påbyggbara.
Takunderhåll	2010	Rep. & underhållsförbättr. av tak samt målat gesimsrännor både ut- och insida. Bytt 7 plåttak på översta balkongerna.
FTX-maskin till lokalen	2010	Förbättrat ventilationen i vår lokal. (Uthyrd)
Nyinstallation av hissmaskinrum	1987	
Omputsning av fasad	1987	
Elstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Rörstambyte	1987	
Byte av samtliga fönster	1987	
Omläggning av tak	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring balkonger	2018	Utfört januari 2018
Bättringsmålning plåt	2018	Plåt på fasad vid lokalen
Ev dränering	2019	Inhämta ny information

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tele/TV/Internet	Telia
Snöröjning	SBC/Esplanad
Pappers-, flask-, kartong & plastinsamling	IL Recycling
Hissbesiktning	Inspecta
Hissarna	Kone Hissar
Städ	SBC/Esplanad
Elförbrukning	Telinet Energi
Brandskydd (Rökkluckor etc)	Presto
Vatten- & fjärrvärmeanläggning	SBC/Esplanad
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	SBC
Hushållssopor, kompost	Renova
Elnät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Entrémattor	Clean Step

Övrig information

En uppdatering av underhållsplanen ska göras 2018.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Ett lån togs för att bekosta hissarna.

Månadsavgiften höjdes 2017-01-01 och 2018-01-01 med 1 %. Höjning med 1 % planeras ske årligen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

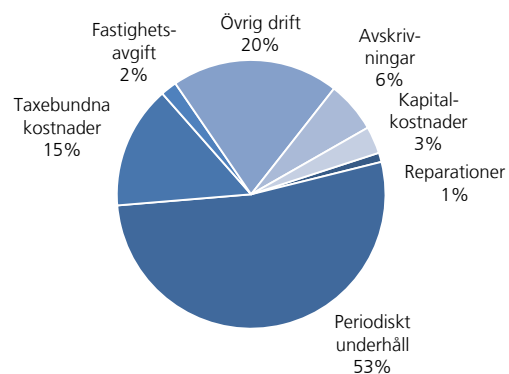
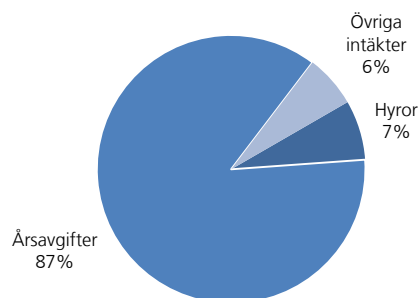
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 630 444	1 388 325
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 772 198	2 653 321
Finansiella intäkter	92	200
Minskning kortfristiga fordringar	4 572	0
Ökning av långfristiga skulder	1 438 432	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	119 783
	3 215 294	2 773 304
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 922 615	2 268 617
Finansiella kostnader	105 005	108 237
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 013
Minskning av långfristiga skulder	0	148 318
Minskning av kortfristiga skulder	27 952	0
	3 055 572	2 531 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 790 166	1 630 444
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	159 722	242 119

*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

Under hösten 2017 har hissarna i båda trappuppgångarna bytts ut till nya. Utförare Kone.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	532	524	522
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 365	2 866	2 917	2 953
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	103	105	88	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	29	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	36	52	75
Soliditet (%)	11	24	24	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 454	78	-186	-43
Nettoomsättning (tkr)	1 772	1 789	1 763	1 752

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 881 m² bostäder och 123 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	693 245	0	0	693 245
Upplåtelseavgifter	756 960	0	0	756 960
Kapitaltillskott	426 112	0	0	426 112
Fond för yttre underhåll	1 728 053	408 042	0	1 320 011
S:a bundet eget kapital	3 604 370	408 042	0	3 196 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-856 132	-408 042	77 790	-525 880
Årets resultat	-1 454 207	-1 454 207	-77 790	77 790
S:a ansamlad förlust	-2 310 339	-1 862 249	0	-448 090
S:a eget kapital	1 294 031	-1 454 207	0	2 748 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 454 207
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-448 090
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-408 042</u>
summa balanserat resultat	-2 310 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

1 695 692

-614 647

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	1 772 198	1 789 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	863 905
Summa rörelseintäkter		1 772 198	2 653 321
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 481 965	-1 851 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 289	-361 757
Personalkostnader	Not 6	-87 361	-55 714
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 877	-198 877
Summa rörelsekostnader		-3 121 492	-2 467 494
RÖRELSERESULTAT		-1 349 294	185 827
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 005	-108 237
Summa finansiella poster		-104 913	-108 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 454 207	77 790
ÅRETS RESULTAT		-1 454 207	77 790

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 520 005	9 718 882
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 520 005	9 718 882
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 520 405	9 719 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 521	7 392
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 791 556	1 633 535
Summa kortfristiga fordringar	1 796 077	1 640 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 796 077	1 640 927
SUMMA TILLGÅNGAR	11 316 482	11 360 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 450 205	1 450 205
Kapitaltillskott		426 112	426 112
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 728 053	1 320 011
Summa bundet eget kapital		3 604 370	3 196 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-856 132	-525 880
Årets resultat		-1 454 207	77 790
Summa fritt eget kapital		-2 310 339	-448 090
SUMMA EGET KAPITAL		1 294 031	2 748 238
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 528 737	8 106 305
Summa långfristiga skulder		9 528 737	8 106 305
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	165 568	149 568
Leverantörsskulder		118 990	117 885
Skatteskulder		320	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	208 835	238 213
Summa kortfristiga skulder		493 713	505 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 316 482	11 360 209

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 årsboks slutet. 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	67 år	67 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 532 973	1 532 973
Hyror lokaler	87 833	86 808
Hyror parkering	39 600	32 400
Hyror garage	0	10 800
Bredbandsintäkter	126 420	126 420
Hysesrabatt	-14 639	0
Öresutjämnning	11	15
	1 772 198	1 789 416

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	863 895
Övriga intäkter	0	10
	0	863 905

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	21 155
	Snöröjning/sandning	5 246	1 803
	Mattvätt/Hyrmattor	3 537	0
	Hissbesiktning	3 142	2 735
	Gemensamma utrymmen	0	580
	Gård	598	657
	Serviceavtal	8 300	8 160
	Förbrukningsmateriel	616	0
	Brandskydd	0	1 379
		21 439	36 469
	Reparationer		
	Lokaler	2 338	0
	Tvättstuga	50	3 013
	Sophantering/återvinning	0	4 125
	Entré/trapphus	17 519	0
	Lås	1 016	5 281
	VVS	0	20 525
	Värmeanläggning/undercentral	0	32 790
	Hiss	6 400	14 366
	Fasad	2 300	0
	Garage/parkering	0	37 425
	Skador/klotter/skadegörelse	5 395	965 785
		35 018	1 083 310
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	55 567	0
	Hiss	1 640 125	0
		1 695 692	0
	Taxebundna kostnader		
	El	37 788	39 950
	Värme	308 096	316 822
	Vatten	84 061	86 937
	Sophämtning/renhållning	43 537	46 979
	Grovsopor	5 500	5 299
		478 982	495 987
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 748	48 283
	Bredband	126 012	126 043
		187 760	174 326
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 075	61 054
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 481 965	1 851 146

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 677	2 451
	Tele- och datakommunikation	0	164
	Revisionsarvode extern revisor	0	16 125
	Föreningskostnader	15 940	13 569
	Fritids- och trivselkostnader	205	0
	Förvaltningsarvode	312 040	303 742
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 388
	Administration	4 438	2 406
	Konsultarvode	11 699	2 622
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		353 289	361 757
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	43 300
	Sociala kostnader	20 161	12 414
		87 361	55 714
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	185 023	185 023
	Förbättringar	13 854	13 854
		198 877	198 877

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 645 590	13 645 590
	Utgående anskaffningsvärde	13 645 590	13 645 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 926 708	-3 727 831
	Årets avskrivningar enligt plan	-198 877	-198 877
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 125 585	-3 926 708
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 520 005	9 718 882
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	649 200	649 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 402 000	28 402 000
	Taxeringsvärde mark	25 251 000	25 251 000
		53 653 000	53 653 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	53 000 000
	Lokaler	653 000	653 000
		53 653 000	53 653 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 599	74 599
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 599	74 599
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 599	-74 599
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 599	-74 599
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 390	1 390
	Skattefordran	0	1 701
	Klientmedel hos SBC	1 440 161	1 280 439
	Placeringskonto hos SBC	350 005	350 005
		1 791 556	1 633 535

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 320 011	1 285 517
	Reservering enligt stadgar	408 042	408 042
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-373 548
	Vid årets slut	1 728 053	1 320 011

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,220 %	1 180 026	1 192 478	2021-07-30
	Handelsbanken	1,220 %	1 179 528	1 191 976	2021-07-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 124 206	1 135 978	2018-02-02
	Handelsbanken	1,190 %	481 250	486 250	2018-12-30
	Handelsbanken	1,120 %	3 392 985	3 492 985	2018-07-30
	Handelsbanken	1,100 %	748 310	756 206	2018-03-07
	Handelsbanken	1,440 %	1 588 000	0	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 694 305	8 255 873	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-165 568	-149 568	
			9 528 737	8 106 305	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 866 465 kr.

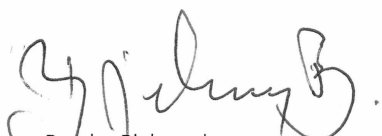
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 108 000	11 108 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	43 328	43 300
	Sociala avgifter	14 091	13 600
	Ränta	14 497	21 417
	Avgifter och hyror	136 919	159 896
		208 835	238 213

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Balkongerna har rengjorts utvändigt januari 2018.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19/3 2018



Branko Bjelanovic
Ledamot



Annsophie Florence Johansson
Ledamot



Arwid Mattias Jonsson
Ledamot



Jim Peter Martin
Ledamot



Ingrid Cecilia Milveden Parker
Ledamot



Ulf Christer Törnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2018
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minten, org. nr 757201-4723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minten för år 2017.

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 31 december 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 våra 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, 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 Minten för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 1 maj 2018

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 548 000	1 532 973	1 548 000
Hyror lokaler	88 000	87 833	94 000
Hyror parkering	36 000	39 600	43 200
Bredbandsintäkter	126 400	126 420	126 400
Hysesrabatt	0	-14 639	0
Öresutjämning	0	11	0
	1 798 400	1 772 198	1 811 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-5 246	-10 000
Mattvätt/Hymattor	-1 500	-3 537	0
Hissbesiktning	0	-3 142	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 500
Gård	-2 000	-598	-2 500
Serviceavtal	-2 500	-8 300	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-616	-2 800
Brandskydd	-1 500	0	0
	-17 500	-21 439	-39 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lokaler	0	-2 338	0
Tvättstuga	0	-50	0
Entré/trapphus	0	-17 519	0
Lås	0	-1 016	0
Hiss	0	-6 400	0
Fasad	0	-2 300	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 395	0
	-50 000	-35 018	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-932 000
Ventilation	0	-55 567	0
Hiss	0	-1 640 125	-1 400 000
	0	-1 695 692	-2 332 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 800	-37 788	-41 900
Värme	-323 200	-308 096	-269 200
Vatten	-88 700	-84 061	-66 300
Sophämtning/renhållning	-48 000	-43 537	-56 400
Grovsopor	-6 000	-5 500	-7 500
	-506 700	-478 982	-441 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-61 748	-49 200
Bredband	-126 400	-126 012	-128 600
	-189 400	-187 760	-177 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 800	-63 075	-63 111
	-64 800	-63 075	-63 111

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 500	-3 677	-2 500
Revisionsarvode extern revisor	-16 800	0	-16 400
Föreningskostnader	-15 000	-15 940	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-500	-205	0
Förvaltningsarvode	-322 500	-312 040	-314 100
Förvaltningsarvodena övriga	-15 000	0	-17 000
Administration	-5 000	-4 438	-5 000
Konsultarvode	0	-11 699	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 290	-5 300
	-385 600	-353 289	-365 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 250	-67 200	-43 300
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-21 400	-20 161	-13 900
	-89 650	-87 361	-58 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-185 023	-185 023	-185 023
Förbättringar	-13 854	-13 854	-13 854
	-198 877	-198 877	-198 877
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 502 527	-3 121 492	-3 726 388
RÖRELSERESULTAT	295 873	-1 349 294	-1 914 788
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	92	0
Låneräntor	-115 500	-105 005	-105 300
	-115 500	-104 913	-105 300
RESULTAT	180 373	-1 454 207	-2 020 088