



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Birka 45-47



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Birka 45-47**

Org. nr: 769607-4892

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen äger fastighetern Torp 32:3.

Som är en tomträtt belägen på Birkagatan 45 och 47.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 35 st lägenheter, samt

1 st lokal som hyrs av näringsidkare Restaurang Pomodoro.

1 st lokal uthyrd till en ideell förening Bankmannasällskapet i Göteborg.

1 st lokal uthyrd till medlem (gamla tvättstugan, gaveln 45 a).

2 st mindre källarförråd uthyrda till medlemmar.

Föreningen har 4 garage och 27 st parkeringsplatser

Totala lägenhetsytan är 2079 kvm.

Totala lokalytan är 738 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 35 st bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k
20 st 2 r o k
11 st 3 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår till i genomsnitt 778 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 794 kr/m².

Ingen höjning av hyran för p-plats eller garage år 2018 eller för år 2019.

Nya stadgar antogs på två stämmor den 22/4 samt 12/5 -2018.

W

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Bankmannalokalen har fått alla vitvaror utbyta.
Kyl/frys, spis, köksfläkt samt diskmaskin.

Medlemmar bidrar med att hålla nere kostnader med att själva skrapa bort flagnande färg på sina fönsterbleck.
Pågår under 2017-2019.

Obligatoriska ventilationskontrollen påbörjades
under dec månad 2017 och slutfördes under början av 2018

Under året har följande reparationer gjorts.

Bankmannalokalens dusch och toalett har totalrenoverats.
Den var belagd med plastmatta där vi vid en inspektion hittade sprickor som orsakat fuktskador.
Självriskan var hög för denna typ av skada samt att mycket var återställande av golv, kakel, varav föreningen fick stå för hela kostnaden för återställandet.

En lägenhet har fått byta ut en trasig stamledning samt stamutstick i källaren.

Styrelsen har ökat våra likvida medel i fastränteplaceringar hos HSB Göteborg.

I soprummet har frekvensen av tömningen av wellpapp ökat, ett tidningskärl har tagits bort, volymen av papperstidningar/reklam har minskat.

Komposten har utökats med ett kärl till tre, sen de två gamla större byttes ut.

Underhållsplanen har gått igenom och reviderats.

Tekniska avtalet är kvar hos Blomst fastighetsskötsel AB.
Snöröjningen plockades ut ur avtalet 2017 och görs nu på löpande räkning.
HSB Göteborg har kvar det administrativa avtalet.

Tidigare utförda större reparationer och underhållsarbeten.

Omfattande ROT-renovering under 1986-1987 då tidigare fastighetsägare utförde:
Stambyte, elstambyte, takrenovering, fasadrenovering och byte av fönster.

2008 - OVK utfördes

2011 - Ventilationsarbete

2013 - Nya planteringar. Nya entrédörrar

- 2014 - Balkongrenovering, målning balkongplattan samt tvätt. Energideklaration.
Grävningsarbeten byte av avloppsrör i mark hus 45-47.
- 2015 - Byte av garageportar. Målning av alla källarfönster.
Tvätt av samtliga fasader.
- 2016 - Ny asfaltbeläggning alla gångytor samt p-platser.
Ny stenvägg samt två nya p-platser skapades.
- 2017 - Byte av samtliga termostatventiler.
Uppgradering, översyn av hela värmesystemet.
Underhållsspolning av köksstammarna.
Kontroll och filmning av stammar under plattan.
Ny cirkulationspump.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Det förebyggande arbetet med bland annat underhållsplanen ger ett bra verktyg för styrelsen att ha en bra kontroll på skötsel och underhåll. Med en fastighet i gott skick är förutsättningarna för att åstadkomma stabilitet goda.

Under 2019 kommer rörstammarna under plattan att åtgärdas med relining/rörbyte, Samt några synliga rörstammar som är i dåligt skick i källarutrymmen kommer att åtgärdas. Styrelsen har jobbat länge med denna frågan och det fanns fler utförandevarianter än vi visste om. Så vi kommer att ta extern hjälp för bästa alternativet för föreningen samt medlemmar.

Föreningen är inte så gammal endast 17 år, det innebär också att kapitalet i underhållsfonden töms hela tiden i kapp med större underhållskostnader. De två stora grävningsarbetena i samband med vattenläckor utanför hus 45 samt 47 som var akuta, tömde underhållsfonden 2014.

Tomträttsavgälden höjdes kraftigt 2016, från 118.000 kr till ca 187.000 kr.

De nya avskrivningsreglerna bidrar också till ett negativt resultat på sista raden.

En bilaga med nyckeltal kommer att bifogas årsredovisningen för att enklare förstå hur föreningens ekonomi ser ut.

Genom att fortsätta fokusera på proaktivitet, genomtänkta investeringar och hålla utgifter under kontroll tror vi på en god framtid för föreningen.

Men oförutsedda omvärldsfaktorer kan vi självklart inte råda över.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/4 2018
I stämman deltog 17 medlemmar, samt 1 fullmakt.
Extrastämma beslut nr två, nya stadgar hölls den 12/5 2018.
I stämman deltog 7 medlemmar

Föreningen hade vid årets början 45 medlemmar samt vid årets slut 49.

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Marina Garherr	ordförande
Josefin Pålsson	sekreterare
Karl Paulsson	ledamot
Anna Andersson	ledamot/ kassör
Thomas Andersson	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Marina Garherr

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marina Garherr och Karl Paulsson, två i förening.

Internrevisor har varit Peter Bengtsson vald av föreningen.
Revisorer har varit Magnus Emilsson med Malin Johannesson
som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning har varit Jim Olsson och Matilda Axen valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2013	2017	1960	1921	1820
Resultat efter finansiella poster	208	225	-250	-199	- 755
Balansomslutning	30 820	30 842	30 975	31 446	31 945
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	778	778	748	733	712
Underhållsfond	132	0	3	277	870
Soliditet i %	63	63	62	62	61

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 869 326	0	0	16 869 326
Upplåtelseavgifter	2 914 007	0	0	2 914 007
Fond för yttre underhåll	0	131 610	0	131 610
S:a bundet eget kapital	19 783 333	131 610	0	19 914 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-673 735	93 132	0	-580 603
Årets resultat	224 742	-224 742	207 908	207 908
S:a ansamlad vinst	-448 993	-131 610	207 908	-372 695
S:a eget kapital	19 334 340	0	207 908	19 542 248

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-580 603
Årets resultat	<u>207 908</u>
	-372 695

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-27 636
Avsättning till underhållsfond	312 000
Balanserat resultat	<u>-657 059</u>
	-372 695

M

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 012 911	2 016 627
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 450	637
Summa rörelseintäkter		2 020 361	2 017 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 197 079	-1 064 844
Underhållskostnader	Not 4	-27 636	-155 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 850	-71 237
Personalkostnader	Not 6	-4 994	-8 021
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-400 859	-400 859
Summa rörelsekostnader		-1 708 418	-1 700 351
Rörelseresultat		311 943	316 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 296	3 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-108 331	-96 104
Summa finansiella poster		-104 035	-92 171
Årets resultat	Not 10	207 908	224 742

P

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 26 857 557 27 258 416

Inventarier

Not 12 0 026 857 557 27 258 416

Summa anläggningstillgångar

26 857 557 **27 258 416****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 13 1 088 815 1 112 209

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 73 643 71 7171 162 458 1 183 926

Kortfristiga placeringar

Not 15 2 800 000 2 400 000

Summa omsättningstillgångar

3 962 458 **3 583 927****Summa tillgångar****30 820 015** **30 842 343** ^μ

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 783 333	19 783 333
Underhållsfond		131 610	0
		<u>19 914 943</u>	<u>19 783 333</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-580 603	-673 735
Årets resultat		207 908	224 742
		<u>-372 695</u>	<u>-448 993</u>
Summa eget kapital		19 542 248	19 334 340
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 656 300	10 902 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	246 400	246 400
Leverantörsskulder		111 354	99 714
Skatteskulder		5 761	7 778
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 038	8 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	246 914	242 897
		<u>621 467</u>	<u>605 303</u>
Summa skulder		11 277 767	11 508 003
Summa Eget kapital och skulder		30 820 015	30 842 343

M6

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 002 206 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. ✎

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 616 532	1 616 532
	Hyror	344 853	345 274
	Övriga intäkter	51 526	54 821
		2 012 911	2 016 627
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	7 450	637
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	124 672	119 394
	Reparationer	227 014	101 101
	El	42 345	45 051
	Uppvärmning	299 292	296 369
	Vatten	115 745	116 907
	Sophämtning	57 858	52 340
	Övriga avgifter	17 170	22 155
	Förvaltningsarvoden	61 070	57 753
	Tomträttsavgäld	189 588	189 588
	Övriga driftskostnader	62 324	64 186
		1 197 079	1 064 844
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	429	0
	VVS	23 118	114 229
	Byggnad utvändigt	0	38 942
	Markytor	0	2 219
	Utrustning	4 089	0
		27 636	155 390
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	65 705	64 935
	Övriga externa kostnader	12 145	6 302
		77 850	71 237
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Löner och andra ersättningar	3 800	6 450
	Sociala kostnader	1 194	1 571
		4 994	8 021
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	400 859	400 859
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	4 296	3 933
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	108 131	95 648
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	256
	Övriga finansiella kostnader	200	200
		108 331	96 104
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	207 908	224 742
	Förslag till avsättning underhållsfond	-312 000	-287 000
	Förslag till disposition underhållsfond	27 636	155 390
	Resultat efter underhållspåverkan	-76 456	93 132
	Högre avskrivningar pga K2	106 947	136 313
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	30 491	229 445

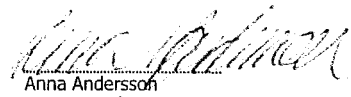
W

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	30 179 723	30 179 723			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 179 723	30 179 723			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 921 307	-2 520 448			
Årets avskrivningar	-400 859	-400 859			
Utgående avskrivningar	-3 322 166	-2 921 307			
Bokfört värde byggnader	26 857 557	27 258 416			
Bokfört värde mark	0	0			
Bokfört värde byggnader och mark	26 857 557	27 258 416			
Taxeringsvärde för Torp 32:2					
Byggnad - bostäder	22 200 000	22 200 000			
Byggnad - lokaler	1 196 000	1 196 000			
	23 396 000	23 396 000			
Mark - bostäder	18 000 000	18 000 000			
Mark - lokaler	695 000	695 000			
	18 695 000	18 695 000			
Taxeringsvärde totalt	42 091 000	42 091 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	79 003	79 003			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 003	79 003			
Ingående avskrivningar	-79 003	-79 003			
Utgående avskrivningar	-79 003	-79 003			
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 060 521	1 097 622			
Skattefordringar	0	0			
Skattekonto	24 983	13 726			
Övrigt	3 311	862			
	1 088 815	1 112 209			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	72 376	71 707			
Upplupna intäkter	1 267	10			
	73 643	71 717			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	800 000
HSB Göteborg	2018-09-30	2019-09-30	12 mån	0,25%	2 000 000
					2 800 000
Fastränteplacering					2 800 000
					2 800 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31459427	1,19%	2019-04-28	10 902 700	246 400
				10 902 700	246 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 656 300
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 670 700
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				28 000 000	28 000 000

Bostadsrättsföreningen Birka 45-47

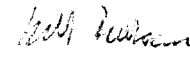
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	246 400	246 400
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 140	0
Arbetsgivaravgifter	1 194	-1
Mervärdesskatt	8 704	8 515
	11 038	8 514
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 976	3 679
Övriga upplupna kostnader	98 059	99 155
Förutbetalda hyror och avgifter	144 879	140 063
	246 914	242 897

Göteborg 25/3 2019


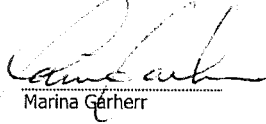
Anna Andersson



Josephine Pålsson



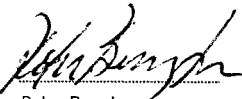
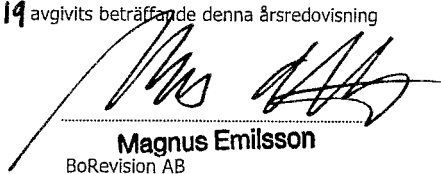
Karl David Paulsson



Marina Gärherr



Thomas Andersson

Vår revisionsberättelse har 1/4 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birka 45-47, org.nr. 769607-4892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birka 45-47 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Birka 45-47 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

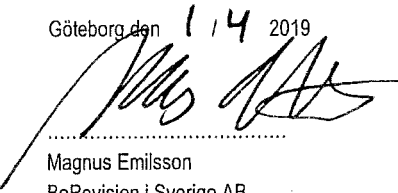
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

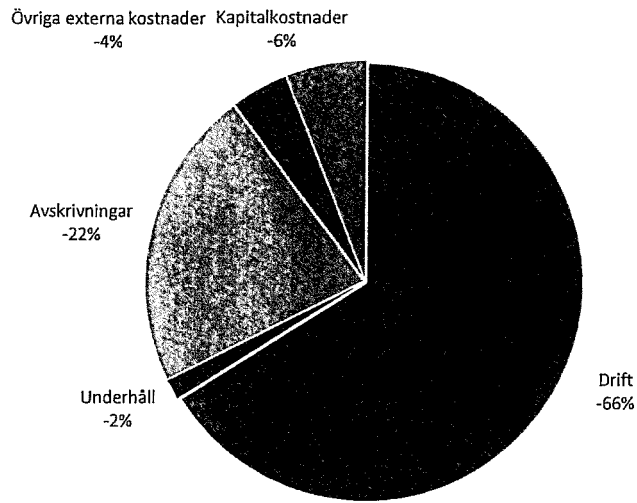
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 14 2019

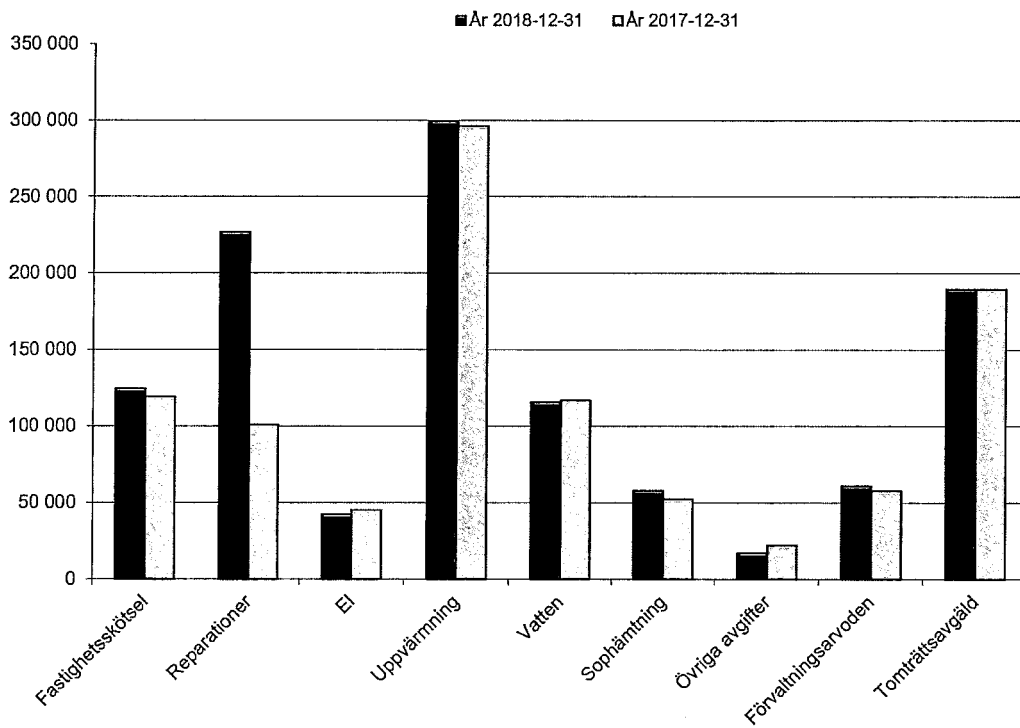

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Peter Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till förvaltningsberättelse (revideras ej)

MÅL OCH VISIONER

**Föreningens mål är att vara en stabil bostadsrättsförening.
Samt att aktivt verka för ett trevligt och attraktivt boende.**

ÖVRIG INFORMATION

**Två städdagar har arrangerats under året med god uppslutning.
En på våren samt en på hösten.
Gemensamma utrymmen inomhus samt utomhus städades samt röjdes.**

**Efter inventering av vind och källarförråd
kan 2 extra förråd samt en lokal hyras ut till medlemmar efter
intresseanmälan till styrelsen.**

**Föreningen har även en övernattningsslägenhet med sovrum, pentry
dusch och toalett. För närvarande är den stängd i väntan på
utredning av brand och utrymnings möjligheterna.**

**Efter godkännande från styrelsen och bygglov av kommunen.
Har medlem på egen bekostnad samt underhållsansvar
byggt en balkong på Birkagatan 47 A.**