Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbyggaren
organisationsnummer 769626-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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. 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 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 Brf Skeppsbyggaren för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Östersund den 13/5 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2018

Brf Skeppsbyggaren

Org. 769626-1101

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Brf Skeppsbyggaren, Ostindiefararen 13, 417 65 Göteborg
www.brfskeppsbyggaren.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet
Föreningen är ägare till fastigheten Sannegården 64:1 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i nio våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 6 864 m^2, och två lokaler med en total lokalarea om ca. 200 m^2. Föreningen disponerar över 69 parkeringsplatser i garage.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finnas det en undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/el-telerum samt fläktrum. I fastigheten finnas det även fyra hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Utrymme för sopsug finns också.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Göteborg Sannegården ga:10, som omfattar sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningens lokaler
Föreningen har två uthyrda lokaler med följande löptid:

Hyresgäst	Löptid t.o.m.
Restaurang Piga AB	2020-09-30
Göteborg Kimchi Restaurang AB	2020-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen har 2016 erhållit 1 012 211 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Guab AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 mars 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 februari 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 15 juni 2016.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 149 st. Nytillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 21. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 147. Under året har 14 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claes Nilsson	Ordförande
Johan Sjölander	Ledamot
Tina Carlsson Frostkling	Ledamot
Evalotta Duneskog	Ledamot
Mikael Holmqvist	Ledamot
Lena Ganemyr	Suppleant
Rasmus Dahlqvist	Suppleant

Revisor
Till revisor har Deloitte AB revisionsbyrå valts.

Valberedningen

Maria Makdesi	Sammankallande
Natalie Göss	
John Nilsson	
Lars Gustavsson	

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till nio st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört nedan åtgärder:
- Monterat inbrottsskyddande plåtar och plåtprofiler på samtliga dörrar in mot källarförråden. Detta gjordes då upprepade inbrott skett i förråden och stölder förekommit.
- Byte av belysningsarmaturer i samtliga entréutrymmen. Syftet var dels rent estetiskt, dels att minska elförbrukning samt underhållskostnad då LED-teknik använts. Vidare monterades dekorativa tavlor med varvsmotiv. Viss ommålning genomfördes.
- Byte lägenhetsfilter. Föreningen valde att bekosta lägenhetsfilter till alla lägenheter för att i största möjliga utsträckning säkra att byggnadens ventilationssystem fungerar som avsett.
- Framtagande av en 30-årig underhållsplan. Syftet med underhållsplanen är att på ett planerat och motiverat sätt avsätta medel för framtida underhåll.
- Montering av grindar mot gata in mot innergården samt grindar mot sopstation. Detta gjordes då problem uppstod dels då utomståendes skräp placerades vid sopstationen, dels att medlemmarna upplevde att obehöriga personer gick igenom innergården.
- Förstoringar och tryck av bilder med varvsmotiv.

Resultat
Föreningens resultat för år 2018 uppgår till 315 kkr, vilket är ett något bättre resultat än 2017 som var 299 kkr. Förändringen beror främst på att föreningens intäkter ökat, på grund av en försäkringsersättning som utbetalats till föreningen under året.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 1 806 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde med 295 Kkr. Under året har föreningen amorterat 1 904 Kkr, i enlighet med överenskommen amorteringsplan. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men höjdes fr.o.m 1 april 2019 med 4,5%.

Underhåll/investeringar
Föreningen har under verksamhetsåret genomfört nedan åtgärder:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Inbrottsförebyggande åtgärder	*95*
Byte belysningsarmaturer i entré	*65*
Byte lägenhetsfilter	*64*
Framtagande av underhållsplan	*50*
Montering grindar	46

Planerat underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m^2 boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016*
Nettoomsättning, Kkr	5 642	5 517	4 567
Resultat efter finansiella poster, Kkr	315	299	629
Soliditet, %	80,94	80,53	79,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	611	611
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	51 884	52 141	52 398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 777	10 054	10 332
Lån per m2 boarea och lokalarea	9 500	9 770	9 899
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 803	21 803	21 803
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,74	1,75
Fastighetens belåningsgrad, %	18,84	19,28	19,7

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

* Nyckeltal för 2016 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 mars t.o.m. den 31 december 2016.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**149 654 000**	**140 001 000**	**0**	**628 785**	**298 992**	**290 582 777**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			205 920	-205 920		
Balanseras i ny räkning				298 992	-298 992	
Årets resultat					315 017	315 017
Belopp vid årets utgång	**149 654 000**	**140 001 000**	**205 920**	**721 857**	**315 017**	**290 897 794**

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	721 857
Årets resultat	315 017
	1 036 874
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	205 920
I ny räkning överföres	830 954
	1 036 874

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 495 200	5 516 960
Övriga rörelseintäkter		146 582	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		**5 641 782**	**5 516 960**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 977 402	-1 796 018
Övriga externa kostnader	4	-209 167	-274 215
Personalkostnader	5	-152 389	-162 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 806 258	-1 768 959
Summa rörelsens kostnader		**-4 145 216**	**-4 001 524**
Rörelseresultat		**1 496 566**	**1 515 436**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 181 549	-1 216 444
Summa finansiella poster		**-1 181 549**	**-1 216 444**
Resultat efter finansiella poster		**315 017**	**298 992**
Årets resultat		**315 017**	**298 992**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	356 134 970	357 898 755
Inventarier, verktyg och installationer	7	255 512	203 289
Pågående nyanläggning	8	12 337	9 175
Summa materiella anläggningstillgångar		**356 402 819**	**358 111 219**
Summa anläggningstillgångar		**356 402 819**	**358 111 219**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	40 944
Övriga fordringar		9 511	1 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 448	120 621
Summa kortfristiga fordringar		**117 959**	**163 058**
Kassa och bank		2 861 693	2 566 413
Summa omsättningstillgångar		2 979 652	2 729 471
SUMMA TILLGÅNGAR		**359 382 471**	**360 840 690**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 655 000	289 655 000
Fond för yttre underhåll		205 920	0
Summa bundet eget kapital		**289 860 920**	**289 655 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		721 857	628 785
Årets resultat		315 017	298 992
Summa fritt eget kapital		**1 036 874**	**927 777**
Summa eget kapital		**290 897 794**	**290 582 777**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		65 205 000	67 109 000
Summa långfristiga skulder		**65 205 000**	**67 109 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		1 904 000	1 904 000
Leverantörsskulder		460 032	73 126
Aktuell skatteskuld		143 820	143 820
Övriga skulder	11	56 988	370 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	714 837	657 310
Summa kortfristiga skulder		**3 279 677**	**3 148 913**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**359 382 471**	**360 840 690**

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 496 566	1 515 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 806 258	1 768 959
Erlagd ränta	-1 181 549	-1 216 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 121 275**	**2 067 951**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	39 944	-40 944
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	5 155	65 997
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	386 906	-43 844
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-256 142	-1 215 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 297 138**	**833 794**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-3 162	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-94 696	-208 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-97 858**	**-208 463**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 904 000	-1 904 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 904 000**	**-1 904 000**
Förändring av likvida medel	**295 280**	**-1 278 669**
Likvida medel vid årets början	2 566 413	3 845 082
Likvida medel vid årets slut	**2 861 693**	**2 566 413**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip
Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningtider tillämpas:
Byggnad: 120 år
Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

Föreningens gond för yttre underhåll
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 959 500	3 959 376
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	234 966	234 960
Årsavgifter varmvatten	125 485	132 652
Hyresintäkter lokaler	311 763	312 226
Fastighetsskatt	24 854	24 854
Hyresintäkter garage	830 033	825 967
Övriga sidointäker	8 599	26 925
Summa nettoomsättning	5 495 200	5 516 960

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsel	268 976	233 822
	Uppvärmning	365 935	361 497
	Teknisk förvaltning	291 507	189 233
	Vatten	142 387	147 261
	Sophämtning	125 838	114 023
	Försäkringspremier	54 537	53 216
	IT-kommunikation & TV	230 019	229 975
	Fastighetsskatt	71 910	71 910
	Reparationer & underhåll	297 922	205 708
	Försäkringsskador	0	139 693
	Övriga driftkostnader	128 371	49 680
	Summa driftkostnader	1 977 402	1 796 018

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	104 411	161 425
	Revisionsarvode	14 915	14 635
	Advokat & rättegångskostnader	0	27 344
	Serviceavgift till brf-organisation	7 140	6 940
	Konsultarvode	49 468	2 089
	Övriga externa kostnader	33 233	61 782
	Summa övriga externa kostnader	209 167	274 215

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	115 478	122 000
	Lön	0	2 000
	Arbetsgivaravgifter	36 911	38 332
	Summa personalkostnader	152 389	162 332

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	360 987 789	360 987 789
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 987 789	360 987 789
	Ingående avskrivningar	-3 089 034	-1 325 249
	Årets avskrivningar	-1 763 785	-1 763 785
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 852 819	-3 089 034
	Utgående redovisat värde	**356 134 970**	**357 898 755**
	Redovisat värde byggnader	207 651 434	209 415 219
	Redovisat värde mark	148 483 536	148 483 536
	Summa redovisat värde	**356 134 970**	**357 898 755**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	197 191 000	197 191 000
	varav byggnader:	128 800 000	128 800 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	208 463	0
	Inköp	94 696	208 463
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 159	208 463
	Ingående avskrivningar	-5 174	0
	Årets avskrivningar	-42 473	-5 174
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 647	-5 174
	Utgående redovisat värde	**255 512**	**203 289**

Not 8	Pågående nyanläggning	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 175	9 175
	Inköp	3 162	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 337	9 175
	Utgående redovisat värde	**12 337**	**9 175**

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Uppl intäkt varmvatten	39 778	46 597
	Förutbetald försäkringspremie	4 642	4 528
	IT-kommunikation & TV	37 697	37 697
	Ekonomisk förvaltning	25 331	24 859
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	0	6 940
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 448	120 621

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	7 616 000	7 616 600
	Amortering efter 5 år	57 589 000	59 492 400
	Summa långfristiga skulder	65 205 000	67 109 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-20-20	1,11	644 000	22 101 500
Nordea Hypotek	2021-02-17	1,77	644 000	22 101 500
Nordea Hypotek	2021-02-24	2,31	616 000	22 906 000
Summa			**1 904 000**	**67 109 000**
Avgår kortfristig del				**1 904 000**
Summa långfristiga skulder				**65 205 000**

Not 11	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Skuld Entreprenören	0	313 919
	Bidrag naturvårdsverket	55 495	0
	Övriga skulder	1 493	56 738
	Summa övriga skulder	56 988	370 657

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	415 111	398 912
	Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
	Uppl räntekostnad	113 327	119 844
	Uppl styrelsearvoden & sociala avgifter	77 016	0
	Uppl fjärrvärme	49 583	48 919
	Uppl fastighetsel	30 380	24 044
	Övriga upplupna kostnader	14 420	50 591
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	714 837	657 310

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckningar	72 345 000	72 345 000
Summa ställda säkerheter	72 345 000	72 345 000

Göteborg den 2/5-2019

Claes Nilsson

Tina Carlsson Frostkling

Johan Sjölander

Evalotta Duneskog

Mikael Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor