

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Åkanten  
organisationsnummer 769623-5253

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Åkanten 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. 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,

*a*

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 Östra Åkanten 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 18 april 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor



# Årsredovisning 2018

Brf Östra Åkanten  
Org. 769623-5253

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

6

James Ek

M J

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

**Föreningens fastighet**, Kviberg 741:188 i Göteborgs kommun förvärvades 2014-09-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Soldathemsgatan 12-16. Fastigheten färdigställdes 2015 och har värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 076 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 25 öppna parkeringsplatser och 4 gäst- och handikapp platser.

### Lägenhetsfördelning

13 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
9 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:47 avseende gata, belysning och dagvatten.

Fastigheten deltar även i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanläggning.

Föreningens fastighet äger andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m m. Marksamfälligheten har i sin helhet upplåtits för nämnda gemensamhetsanläggningar.

Föreningen kommer också att delta i gemensamhetsanläggning avseende planteringar, belysning, dagvattenledningar och cykelrum tillsammans med övriga fastigheter inom kvarteret.

I föreningens fastighet finns upplåtet ledningsrätt till förmån för Göteborgs Energi Nät AB.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2013-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-27. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

**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 t.ex. genom 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.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

*Janus El*

*BM* *A*

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 67 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 67. Under året har 5 överlåtelse skett.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Barbro Magnusson	ledamot/ordf.
Jonas Ek	ledamot/vice ordf.
Björn Hallin	ledamot/kassör
Anna-Lena Oskarsson	suppleant/sekr
Christian Andersson	suppleant
Fredrik Hallin	suppleant

Till **revisor** har Elisabeth Hallström, Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Gill Olsson, Ulf Jönsson och Lena Salomonsson varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på ökade kostnader.

Föreningen har under året installerat ett nytt passagesystem med taggar.  
Föreningen har köpt in nya filter som har delats ut till samtliga lägenheter.  
Kärl för återvinning av elektronik köptes in till de trappuppgångar där det saknades.

Kontrakt skrevs med Green Landscaping avseende rabattskötsel, avtalet gällde under tiden 180401-181030. Dock visade det sig att

de inte gjorde ett tillfredsställande arbete och därför sades avtalet upp.  
Green Landscaping fick även uppdraget att sköta städningen, deras underentreprenör BKAB Facility Service skötte sig bra och därför valde man att teckna avtal med de under tiden 180801-190731. Tyvärr slutade det att fungera i november, då avtalet bröts i flera fall. Styrelsen utreder hur de ska gå vidare med städningen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Under året har föreningens lån amorterats med 956 Kkr. Föreningen har investerat i ett gym till medlemmarna för 143 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fonden.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Nytt passagesystem	42

**Planerat underhållsbehov** Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat de närmaste fem till tio åren. Styrelsen fick i uppdrag på stämman att ta fram en underhållsplan. Underhållsplanen kommer att upprättas under 2019.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

BM ST 1/12/16

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	57 000 000	30 415 000	92 280	388 068	461 641	88 356 989
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			92 280	-92 280		
Balanseras i ny räkning				461 641	-461 641	
Årets resultat					229 236	229 236
Belopp vid årets utgång	57 000 000	30 415 000	184 560	757 429	229 236	88 586 225

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 378	2 397	2 365	1 191
Resultat efter finansiella poster, Kkr	229	462	350	130
Soliditet, %	76	75	74	74
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	37 773	38 024	38 275	38 526
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 079	9 391	9 781	10 015
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,36	1,35	1,33	1,34
Fastighetens belåningsgrad, % **	24	25	26	26

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	757 430
Årets resultat	229 236
	<hr/>
	986 666
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	92 280
I ny räkning överföres	894 389
	<hr/>
	986 669

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 378 348	2 396 657
Övriga rörelseintäkter		14 100	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 392 448</b>	<b>2 396 657</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-843 429	-634 613
Övriga externa kostnader	4	-82 012	-77 106
Personalkostnader	5	-65 032	-54 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 788	-771 694
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 775 261</b>	<b>-1 537 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>617 187</b>	<b>858 705</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-387 951	-397 064
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-387 951</b>	<b>-397 064</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>229 236</b>	<b>461 641</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>229 236</b>	<b>461 641</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	116 190 409	116 962 103
Inventarier, verktyg och installationer	7	130 040	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 320 449</b>	<b>116 962 103</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 320 449</b>	<b>116 962 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		0	30 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 158	98 099
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 158</b>	<b>128 453</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>506 664</b>	<b>596 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>580 822</b>	<b>724 473</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 901 271</b>	<b>117 686 576</b>

*BM* *AA* *SEk*

## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 415 000	87 415 000
Fond för yttre underhåll	184 560	92 280
Summa bundet eget kapital	87 599 560	87 507 280
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	757 430	388 068
Årets resultat	229 236	461 641
Summa fritt eget kapital	986 666	849 709
Summa eget kapital	88 586 226	88 356 989
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	26 968 438	27 927 674
Summa långfristiga skulder	26 968 438	27 927 674
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	959 236	959 236
Leverantörsskulder	48 763	103 578
Övriga skulder	2 026	8 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 336 582	330 600
Summa kortfristiga skulder	1 346 607	1 401 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 901 271	117 686 576

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	617 187	858 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	784 788	771 694
Erlagd ränta	-387 951	-397 064
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 014 024</b>	<b>1 233 335</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	54 295	-54 984
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-54 815	80 475
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-491	-131 370
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 013 013</b>	<b>1 127 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-143 134	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-143 134</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-959 236	-1 199 045
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-959 236</b>	<b>-1 199 045</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-89 357</b>	<b>-71 589</b>
Likvida medel vid årets början	596 020	667 610
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>506 664</b>	<b>596 020</b>

a

*Handwritten signatures and initials.*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

#### *Avskrivningsprincip*

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år  
Inventarier 10 år

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 067 347	2 067 348
Vatten bostäder	88 421	98 320
Hyresintäkter parkering moms	112 425	112 675
TV, Tele, Data	108 990	108 990
Övriga intäkter	1 165	9 324
<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 378 348</b>	<b>2 396 657</b>

a

BN ST IL

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	38 887	42 550
	Fastighetsel	92 887	81 107
	Fjärrvärme	177 929	83 584
	Vatten	73 211	84 311
	Gemensamhetsanläggningar	100 000	99 460
	Bredband	109 228	109 180
	Reparationer och underhåll	104 800	26 557
	Fastighetsförsäkring	28 412	27 060
	Övriga driftkostnader	118 075	80 804
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>843 429</b>	<b>634 613</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	57 517	57 815
	Revisionsarvode	12 500	11 250
	Styrelse och medlemsmöten	0	2 105
	Övriga externa kostnader	11 995	5 936
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>82 012</b>	<b>77 106</b>

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	45 500	41 500
	Lön	4 200	0
	Sociala avgifter	15 332	13 039
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>65 032</b>	<b>54 539</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	118 700 000	118 700 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 700 000	118 700 000
	Ingående avskrivningar	-1 737 897	-966 203
	Årets avskrivningar	-771 694	-771 694
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 509 591	-1 737 897
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 190 409</b>	<b>116 962 103</b>
	Redovisat värde byggnader	90 465 585	91 237 279
	Redovisat värde mark	25 724 824	25 724 824
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>116 190 409</b>	<b>116 962 103</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	54 200 000	54 200 000
	varav byggnader:	42 000 000	42 000 000

*Handwritten signatures and initials.*

## NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Årets anskaffningar	143 134	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 134</b>	<b>0</b>
	Årets avskrivningar	-13 094	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 094</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 040</b>	<b>0</b>

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	22 034	20 987
	Upplupna intäkter vatten	28 348	28 614
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	23 776	48 498
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>74 158</b>	<b>98 099</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	3 836 944	3 836 944
	Amortering efter 5 år	23 131 494	24 090 730
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 968 438</b>	<b>27 927 674</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	0,89	330 960	9 184 140
Stadshypotek	2019-06-01	1,28	310 276	9 256 534
Stadshypotek	2021-06-01	1,89	318 000	9 487 000
<b>Summa</b>			<b>959 236</b>	<b>27 927 674</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>959 236</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>26 968 438</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	181 454	199 794
	Revision	15 000	17 500
	Upplupna driftkostnader	80 332	68 267
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	59 796	45 039
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>336 582</b>	<b>330 600</b>

*a*  
*OM PA JC*

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 285 000	31 285 000
Summa ställda säkerheter	31 285 000	31 285 000

Göteborg 2019-04-15



Barbro Magnusson

Jonas Ek



Björn Hallin



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2019.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström

Auktoriserad revisor

## Verksamhetsberättelse

Kontrakt skrevs med Green Landscaping avseende rabattskötsel. Avtalet gällde under tiden 2018-04-01 till 2018-10-30. Dock visade det sig att de inte gjorde ett tillfredsställande arbete varför avtalet sades upp. Flera försök till rättelse genomfördes innan dess. Hävning diskuterades men jurist hos Bostadsrätterna avrådde.

Det visade sig senare att vi genom JM har avtal för skötsel av rabatten tillsammans med övriga i området, Soldathemsgatan 2 – 28. Bredablick är utförare och vi anlidade dem vid ett tillfälle under hösten.

Gymmet invigdes. Nyckelstatusen ändrades så att alla medlemmars nycklar fungerar. Trivselregler har utformats och satts upp.

Medlemmarna klagade på att det var kallt i lägenheterna. Mätningar genomfördes hos de flesta som skrivit upp sig. Temperaturen ändrades i två lägenheter.

Green Landscaping fick uppdraget att sköta städningen. Deras underentreprenör BKAB Facility Service skötte sig bra så därför tecknades avtal med dem under tiden 2018-08-01 till 2019-07-31. Tyvärr slutade det att fungera under november månad. Avtalet bröts i flera fall. T.ex. genomfördes inte fönsterputs och källarstädning i oktober utan det skedde först den 14 december. Vi utreder hur vi ska gå vidare med städningen i början av 2019.

Göteborgs Energi tog fram en energideklaration. En sammanfattning av densamma anslogs i varje entré.

På kvällen den 17 juli upptäcktes att rökluckorna i 12 och 16 stod öppna. Troligen beroende på att värmen utlöst magneterna. Låsinväst tillkallades och de stängde luckorna med hjälp av en medlem. Denna händelse var orsaken till att vi började undersöka varför det inte larmades. Det visade sig att vi inte har uppkoppling till något företag. Vi blev rekommenderade att anlita KTC och vi fick två avtalsförslag. Det gick inte att hitta en lämplig mottagare av larmet varför beslut togs att avvakta.

Vi blev medlemmar i intresseföreningen Bostadsrätterna. Våra medlemmar får en tidning och vi kan få hjälp bl.a. med juridik.

Vi har under året gjort ett flertal reklamationer till JM. Allt har inte åtgärdats men vi ska följa upp allt inför att avtalet med dem upphör den 23 november 2019.

Önskemål inkom om 5-6 platser för MC-parkering i cykelförrådet. Enligt Trygg Hansa skulle vårt avtal inte gälla då lokalen inte är byggd för motorfordon. De två som fanns i förrådet avvisades.

Den 24 augusti hade inbrott skett i Soldathemsgatans lägenhetsförråd, 12:an. Dörren hade borrats upp och de hade tagit sig in i två förråd. De hade rört till det men endast en liten slidkniv saknades. I 16 hade de försökt ta sig in men inte lyckats. Låset var emellertid skadat. Sedan borrade någon sönder låset till cykelförrådet i 14. Vi kunde inte heller där se att något var stulet. Samtliga händelser polisanmälades och kontakt togs med Trygg Hansa. Självrisken



är så hög att det inte lönade sig att anmäla skadorna. Dörrlåsen byttes ut och skadorna på dörrarna målades över.

På grund av dessa händelser byttes portkoden. Trots det visade det sig att en obehörig bara ett par dagar efteråt tog sig in med kod. Detta resulterade i sin tur till att beslut togs att installera ett nytt passagesystem med taggar. Fyra offerter togs in och beslutades att AT-installation fick uppdraget. De genomförde installationen i slutet av året.

Tyvärr gjordes ytterligare skadegörelse i samband med jul- och nyårshelgerna. Lås i väggen bröts upp i 12 och 16 och senare togs hela plattan bort i 12:an. Inget inbrott verkar ha skett, Dörrar till cykelförrådet stod öppna, men det kan ha berott på att låskolvarna inte fungerade. Dörrstängaren till cykelförrådet i 12 hade brutits upp och skadat höljet på ett rör ovanför.

Styrelsen fick i uppdrag på stämman att ta fram en underhållsplan. Upphandling har genomförts. Tre företag lämnade offert. I februari 2019 ska underhållsplanen upprättas av Bredablick Fastighetspartner.

Filter köptes in och delades ut till samtliga lägenheter. Även här gjordes anbudsförfarande och 300 filter köptes av Protec. De räcker nu till ytterligare ett byte.

Kärl för återvinning av elektronik har funnits i barnvagnsförrådet i 14 men det är endast de boende i den trappuppgången som kan komma in där. Inköptes kärl till de två övriga trappuppgångarna.

HA BM SE