

Årsredovisning
för
Brf Häggen 17:10

769607-7838

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Häggen 17:10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-09-14.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lasse Salkola	ledamot, ordförande
Johanna Eriksson	ledamot, vice ordförande
Anna Hörling	ledamot, sekreterare/medlemsansvarig/kommunikation
Robert Malmros	ledamot, fastighet/brand, hyresgäster
Lena Rönner	ledamot, kassör (avgått)
Cecilia Nielsen Wide	suppleant
Edda Manga	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Lasse Salkola, Johanna Eriksson och Anna Hörling.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten utöver årsstämman. Därutöver har styrelsen träffat projektledare för fönsterrenovering, entreprenörer samt revisorer och bankpersoner.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB ansvarig revisor Kjell Eriksson

Valberedning

Johan Svärd sammankallande
Per Aldenstig
Ylva Gustafsson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Vasastaden 17:10, med adress Erik Dahlbergsgatan 30 och Engelbrektsgränd 10. Byggnaden omfattar 18 st lägenheter med en sammanlagd bostadsarea om 2121 m², samt 2 st lokaler om 180 m². Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	1
2 rok	2
3 rok	5
4 rok	6
5 rok	3
6 rok	1

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>yta</u>	<u>löptid</u>
Hudvårdsklinik	50 m ²	2020-10-01
Frisörsalong	130 m ²	2020-12-31

Föreningens ekonomi

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2018	2017
Ingående kassasaldo	2 691 678	825 182
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 878 143	1 530 756
Ny belåning	0	4 500 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	10 237
Förändring kortfristiga skulder	0	1 293 192
	1 878 143	7 334 185
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 290 405	4 998 062
Räntekostnader/finansiella kostnader	239 600	258 068
Förändring kortfristiga fordringar	8 862	0
Förändring kortfristiga skulder	1 253 822	0
Amortering av föreningens lån	211 560	211 560
	4 004 249	5 467 690
Årets kassaförändring	- 2 126 106	1 866 495
Utgående kassasaldo	565 572	2 691 678

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Årsavgifter

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under verksamhetsåret.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att byta ut föreningens fönster avslutades med slutbesiktning i maj 2018.

Flera underhållsarbeten har genomförts i fastigheten under året, bland annat re-lining av avloppsrör till en hyreslokal, tvätt av fasaden på innergården och utbyte av torkskåp och tvättmaskin.

I september träffades medlemmarna för att städa innergård och gemensamma utrymmen, och i december anordnades ett julmingel.

En obligatorisk ventilationskontroll OVK genomfördes i slutet av året, med efterföljande åtgärder planerade under 2019.

Medlemsinformation

Föreningens 18 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 30 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	1 878	1 531	1 578	1 543
Resultat efter finansiella poster tkr	-828	-3 901	303	373
Soliditet (%)	36,12	36,12	49,56	48,72
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	612	612	612	612
Lån/m ² bostadsyta kr	9 767	9 866	7 845	7 944
Skuldränta (%)	1,14	1,15	1,22	1,14

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 423 186	237 219	735 608	224 413	-3 901 329	12 719 097
Disposition av föregående års resultat:			-735 608	-3 165 721	3 901 329	0
Årets resultat					-827 817	-827 817
Belopp vid årets utgång	15 423 186	237 219	0	-2 941 308	-827 817	11 891 280

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 941 308
årets förlust	-827 817
	-3 769 125

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts enligt underhållsplan	172 300
ur underhållsfonden tas i anspråk	-172 300
i ny räkning överföres	-3 769 125
	-3 769 125

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

UE
RE CEN



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 502 102	1 526 971
Övriga rörelseintäkter	3	376 041	3 785
Summa rörelseintäkter		1 878 143	1 530 756
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 536 786	-4 434 857
Driftskostnader	5	-395 987	-386 618
Förvaltningskostnader	6	-357 632	-176 587
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-175 955	-175 955
Summa rörelsekostnader		-2 466 360	-5 174 017
Rörelseresultat		-588 217	-3 643 261
Finansiella poster			
Räntekostnader		-239 600	-258 068
Summa finansiella poster		-239 600	-258 068
Resultat efter finansiella poster		-827 817	-3 901 329
Resultat före skatt		-827 817	-3 901 329
Årets resultat		-827 817	-3 901 329



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	32 328 742	32 504 697
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 328 742	32 504 697

Summa anläggningstillgångar

32 328 742 32 504 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		10 782	2 428
Övriga fordringar		469	469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 989	15 481
Summa kortfristiga fordringar		27 240	18 378

Kassa och bank

Kassa och bank		565 571	2 691 678
Summa kassa och bank		565 571	2 691 678
Summa omsättningstillgångar		592 811	2 710 056

SUMMA TILLGÅNGAR

32 921 553 35 214 753


Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 423 186	15 423 186
Upplåtelseavgifter		237 219	237 219
Fond för yttre underhåll		0	735 608
Summa bundet eget kapital		15 660 405	16 396 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 941 308	224 413
Årets resultat		-827 817	-3 901 329
Summa fritt eget kapital		-3 769 125	-3 676 916
Summa eget kapital		11 891 280	12 719 097
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	20 503 580	20 715 140
Summa långfristiga skulder		20 503 580	20 715 140
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	211 560	211 560
Leverantörsskulder		83 849	1 342 745
Skatteskulder		3 122	4 006
Övriga skulder		6 726	6 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	221 436	215 479
Summa kortfristiga skulder		526 693	1 780 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 921 553	35 214 753

JE
C. A. R. O. J. O. J.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	1 297 188	1 297 188
Hyresintäkter lokaler	167 833	186 073
Hyresintäkter garage och p-platser	37 081	43 710
	1 502 102	1 526 971

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	0	1 120
Pantsättningsavgifter	903	2 673
Vidarefakturerade kostnader mm	13	-8
Bidrag för fönster	328 585	0
Försäkringsersättningar	46 540	0
	376 041	3 785

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsbeskattning	46 576	46 180
Fastighetsförsäkring	33 636	32 226
Reparationer fastighet	409 150	179 474
Underhåll fastighet	975 925	4 111 918
Fastighetsskötsel	65 022	58 676
Väghållning och snöröjning	6 477	6 383
	1 536 786	4 434 857

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "CW", and "K".

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	28 808	42 628
Uppvärmning	236 008	209 729
Vatten och avlopp	51 300	52 921
Avfallshantering	48 398	52 356
Kabel-TV	19 925	19 613
Jourkostnader	11 548	9 371
	395 987	386 618

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Port- och hisstelefon	4 904	4 859
Revisionskostnader	13 625	12 500
Ekonomisk förvaltning	31 028	39 172
Konsultarvoden	277 146	99 174
Föreningsavgifter	4 210	4 210
Administrativa kostnader	26 719	15 475
	357 632	175 390

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2018 och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 554 604	34 554 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 554 604	34 554 604
Ingående avskrivningar	-2 049 907	-1 873 952
Årets avskrivningar	-175 955	-175 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 225 862	-2 049 907
Utgående redovisat värde	32 328 742	32 504 697
Taxeringsvärden byggnader	38 495 000	38 495 000
Taxeringsvärden mark	36 756 000	36 756 000
	75 251 000	75 251 000
Bokfört värde byggnader	18 651 262	18 827 216
Bokfört värde mark	13 677 480	13 677 481
	32 328 742	32 504 697

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 831	81 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 831	81 831
Ingående avskrivningar	-81 831	-81 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 831	-81 831
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB BoLån	1,65	2020-09-28	4 565 000	4 675 000
SEB BoLån	0,75	90 dgr	4 163 000	4 255 000
SEB BoLån	1,55	2019-12-28	7 069 390	7 069 390
SEB BoLån	0,70	90 dgr	417 750	427 310
SEB BoLån	0,57	2019-11-28	4 500 000	4 500 000
			20 715 140	20 926 700
Kortfristig del av långfristig skuld			211 560	211 560
Amortering lån åren 2 - 5			846 240	
Amortering lån efter år 5			19 657 340	

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	20 980 000	20 980 000
	20 980 000	20 980 000



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	4 980	5 258
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 607	115 915
Upplupen el	3 827	2 988
Upplupen värme	32 657	30 721
Upplupen VA och renhållning	24 436	23 993
Revisionsarvode	13 000	12 500
Förvaltningsarvode	21 139	9 493
Övriga upplupna skulder	5 790	14 611
	221 436	215 479

Göteborg den 15 maj 2019

Lasse Salkola




Anna Hörling



Johanna Eriksson



Robert Malmros



Cecilia Wide
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2019

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Häggen 17:10

Organisationsnummer 769607-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häggen 17:10 för år 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 jag 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 Häggen 17:10 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 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 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.

Göteborg den 17/5 2019

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor