

Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46

Årsredovisning 2018



Årsredovisning för
Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46
769611-7584
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-11
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46, 769611-7584, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-06 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-16. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Borg	Ordförande	2019
Marie Turnéus	Sekreterare	2019
Staffan Persson	Ledamot	2019
Lisa Axelberg	Ledamot	2019
Erik Heimer Berglund	Ledamot	2020
Younes Chinani	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Sarah Gustavsson Petersdotter	Suppleant	2019
-------------------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Mathias Ljung, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019
---	----------------------	------

Valberedning

Sebastian Hedberg	2019
Sarah Gustavsson Petersdotter	2019

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vasastaden 23:9, Vasastaden 23:10 och Vasastaden 23:11 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1918-1923 och består av två landshövdingehus i tre plan med inredda vindar samt ett fyravåningars stenhus med inredd vind. Fastigheternas adresser är Erik Dahlbergsgatan 40-46.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	17	11	4	1

Total tomtarea:	1629 kvm
Total bostadsarea:	2436 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2321 kvm
- varav hyresrättsarea:	115 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Telenor
BitCom
Göteborg Energi DinEl
Göteborg Energi
Nomor

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning
TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 532 555 kr och planerat underhåll för 22 014 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Verksamheten för året har till stor del utgjorts av underhålls- och reparationsarbete på föreningens byggnader enligt följande:

- Ny huvudvattenledning från kommunens anslutningspunkt i gatan in till huset till Erik Dahlbergsgatan nr 44 och 46.
- Målning dörrar till sophusen och stora porten ED 42 och 44/46
- Installation ny torktumlare i tvättstuga ED 40.
- Föreningen och medlemmar har drabbats av ett antal vattenläckor varav 3 kök och 1 badrum samt en mindre läcka på varmvattenledningen i källaren ED 44

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-10-10 av Rejäl Byggkonsult AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 62 192 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 26 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av föreningens underhållsplan.

<u>Planerade underhållsåtgärder:</u>	<u>År</u>
Byte av källarfönster åt gatan samt ett antal fönster åt gårdarna	2019
OVK	2019
Omläggning betong- och tegelpannor	2019
Målning putsfasad och fönster	2020
Målning sophus	2020
Byte takfläktar	2020

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Stamrenovering genom rellning	2017	Delvis byte av avloppsrör samt ny huvudvattenledning ED40&42
Balustrader	2016	Omfogningar, puts och betonglagningar
Gården	2015	Byte och komplettering av utomhusbelysning ED 40-46
Tvättstuga	2015	Ny tvättmaskin ED 40. Byte av takarmatur
Dörrar entré & vådringsbalkonger	2015	Målning ED 40-42. Helt nya dörrar ED 44-46
Gård	2015	Plattsättning ED 40 & 42
Plåttak	2015	Målning med Noxyde
Trapphus	2015	Renovering/målning av trapphus
Plattsättning gård	2014	Plattsättning gård ED 44 & 46
Tegeltak	2014	Nytt tegeltak ED 44 & 46
Fönster	2014	Byte och renovering av fönster ED 44 & 46
Ny ventilation (OVK)	2013	Ny ventilation ED 40-46
Plattsättning gård	2011	Plattsättning gård 40 & 42 samt ny gräsmatta
Hyseslägenhet ED 46	2011	Renovering av ytskikt och vitvaror
Värmesystem	2011	Byte av värmepumpar
Balkonger	2010-2011	Nybyggnation mot gården av totalt 23 balkonger & 6 takterasser

m

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade och det finns i dagsläget inga planerade förändringar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 073	1 833	1 792	1 798
Resultat efter finansiella poster	-470	-106	-65	-219
Förändring av underhållsfond*	40	60	230	175
Resultat efter fondförändringar	-430	-167	-295	-393
Soliditet %	64	64	64	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	706	706	706	726
Bostadshyra kr / kvm	940	936	935	929
Driftskostnad, kr / kvm	354	296	277	352
Ränta, kr / kvm	79	82	121	148
Avsättning till underhållsfond kr / kvm*	26	9	79	144
Lån, kr / kvm	7 555	7 556	7 556	6 529
Snittränta (%)	1,05	1,09	1,60	2,26

* Underhållsfonden består av underhållsfond och balkongfond.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls-/ balkongfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 080 829	3 505 650	1 546 439	-3 147 979	-106 372
Disposition enligt föreningsstämma				-106 372	106 372
Avsättning till balkongfond			39 192	-39 192	
Avsättning till underhållsfond			23 000	-23 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-22 014	22 014	
Årets resultat					-470 186
Vid årets slut	32 080 829	3 505 650	1 586 617	-3 294 529	-470 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 254 351
Årets resultat före fondförändring	-470 186
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-23 000
Årets avsättning till fond för balkongunderhåll	-39 192
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 014
Summa över/underskott	-3 764 715

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 764 715
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 785 474	1 784 280
Övriga rörelseintäkter	2	287 436	49 109
Summa rörelseintäkter		2 072 910	1 833 389
		2 072 910	1 833 389
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-532 555	-121 668
Planerat underhåll	4	-22 014	-
Fastighetsavgift/skatt		-48 132	-47 340
Driftskostnader	5	-813 104	-672 885
Övriga kostnader	6	-105 570	-122 912
Personalkostnader	7	-57 762	-57 114
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-770 699	-717 042
Summa rörelsekostnader		-2 349 836	-1 738 961
Rörelseresultat		-276 926	94 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter		76	37
Räntekostnader		-193 336	-200 837
Summa finansiella poster		-193 260	-200 800
Resultat efter finansiella poster		-470 186	-106 372
Resultat före skatt		-470 186	-106 372
Årets resultat		-470 186	-106 372

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	48 554 294	48 958 961
Inventarier, maskiner och installationer	10	44 592	54 524
		48 598 886	49 013 485
Summa anläggningstillgångar		48 598 886	49 013 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		182	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 171	27 192
		44 353	27 367
Kassa och bank	12	3 607 643	3 627 374
Summa omsättningstillgångar		3 651 996	3 654 741
SUMMA TILLGÅNGAR		52 250 882	52 668 226

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 080 829	32 080 829
Kapitaltillskott		3 505 650	3 505 650
Balkongfond		183 401	144 209
Underhållsfond		1 403 216	1 402 230
		<u>37 173 096</u>	<u>37 132 918</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 294 529	-3 147 979
Årets resultat		-470 186	-106 372
		<u>-3 764 715</u>	<u>-3 254 351</u>
Summa eget kapital		<u>33 408 381</u>	<u>33 878 567</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	18 393 925	18 406 140
		<u>18 393 925</u>	<u>18 406 140</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 772	-
Leverantörsskulder		202 642	50 271
Skatteskulder		4 205	49 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231 957	283 290
		<u>448 576</u>	<u>383 519</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 250 882</u>	<u>52 668 226</u>

u

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-276 926	94 428
Avskrivningar	770 699	717 042
	493 773	811 470
 Erhållen ränta	 76	 37
Erlagd ränta	-193 336	-200 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	300 513	610 670
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-) av rörelsefordringar (1)	-16 986	-27 198
Ökning(+) av rörelseskulder (2)	55 285	24 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 812	607 888
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-356 100	-1 700 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-356 100	-1 700 934
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 443	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 443	-
 Årets kassaflöde	-19 731	-1 093 046
Likvida medel vid årets början	3 627 374	4 720 420
Likvida medel vid årets slut	3 607 643	3 627 374

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

W

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
- Stomme	50 år
- Fasader	50 år
- Yttertak	50 år
- Fönster	40 år
- Hissar, ledningssystem	40 år
- Övrigt	25-40 år
- Relining	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner, inventarier, installationer	5-20 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 638 168	1 638 168
Hyror bostäder	108 114	107 628
Balkongtillägg	39 192	38 484
Summa	1 785 474	1 784 280

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	105 900	1 320
Överlåtelseavgifter	7 361	5 034
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 032	-
Övriga intäkter	3 195	8 827
Försäkringersättningar	167 948	33 928
Summa	287 436	49 109

W

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	1 763	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 602	4 947
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 790	1 721
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 437	14 911
Övrigt, gemensamma utrymmen	881	-
VA & sanitet, installationer	14 206	10 485
Värme, installationer	16 719	1 303
Ventilation, installationer	9 367	800
El, installationer	2 344	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 648	1 830
Huskropp	7 575	32 485
Markytor	-	13 535
Vattenskador	430 484	36 103
Klottersanering	6 739	3 548
Summa	532 555	121 668

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 014	-
Summa	22 014	-

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	127 278	79 595
Städning	1 531	29 215
Gångbanerrenhållning	7 080	6 963
Snöröjning	16 269	9 366
Förbrukningsmaterial	4 563	7 876
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 484	7 470
El	34 721	31 768
Uppvärmning	310 408	280 490
Vatten och avlopp	74 375	107 257
Avfallshantering	66 648	53 506
Försäkringar	15 155	10 718
TV	38 937	48 661
Internet	113 655	-
Summa	813 104	672 885

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 078
Tele och post	1 980	1 980
Förvaltningskostnader	76 841	75 672
Revision	20 625	35 188
Jurist- och advokatkostnader	684	-
Bankkostnader	2 139	1 250
Övriga externa tjänster	1 500	3 845
Övriga externa kostnader	1 801	899
Summa	105 570	122 912

W

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Summa	45 500	44 800
Sociala avgifter	12 262	12 314
Summa	57 762	57 114

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Byggnader	726 446	670 551
Markanläggningar	34 321	34 321
Inventarier, maskiner och installationer	9 932	12 170
Summa	770 699	717 042

✓

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 726 240	35 942 243
-Mark	16 031 000	16 031 000
-Markanläggningar	686 415	686 415
-Pågående nyanläggningar	-	83 063
	54 443 655	52 742 721
Årets anskaffningar		
-Byggnader	356 100	1 700 934
	356 100	1 700 934
Utgående anskaffningsvärden	54 799 755	54 443 655
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 352 438	-4 681 887
-Markanläggningar	-132 256	-97 935
	-5 484 694	-4 779 822
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-726 446	-670 551
-Årets avskrivning på markanläggning	-34 321	-34 321
	-760 767	-704 872
Utgående avskrivningar	-6 245 461	-5 484 694
Redovisat värde	48 554 294	48 958 961
Varav		
Byggnader	32 003 456	32 373 802
Mark	16 031 000	16 031 000
Markanläggningar	519 838	554 159
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 093 000	64 093 000
Totalt taxeringsvärde	64 093 000	64 093 000
Varav byggnader	26 493 000	26 493 000

✓

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	141 118	141 118
	141 118	141 118
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	141 118	141 118
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-86 594	-74 424
	-86 594	-74 424
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 932	-12 170
	-9 932	-12 170
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-96 526	-86 594
 Redovisat värde	44 592	54 524

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	44 171	27 192
	44 171	27 192

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 135 442	1 153 623
Transaktionskonto Handelsbanken	2 472 201	2 473 751
	3 607 643	3 627 374

m

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 772	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	39 088	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 354 837	18 406 140
	18 403 697	18 406 140

Ovan tabell visar planerad amortering de närmaste 5 åren för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	18 403 697	18 406 140
Summa	18 403 697	18 406 140

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek 0,99 %		2019-03-30	2 036 000	-	-	2 036 000
Stadshypotek 1,26 %		2020-03-30	2 500 000	-	-	2 500 000
Stadshypotek 1,31 %		2021-03-30	4 304 000	-	-	4 304 000
Stadshypotek 0,99 %		2019-03-30	4 263 000	-	-	4 263 000
Stadshypotek 0,90 %		2021-03-30	4 326 000	-	-	4 326 000
Stadshypotek 0,65 %		Rörligt	977 140	-	2 443	974 697
			18 406 140	-	2 443	18 403 697

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	-	209
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	126 314	154 263
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna kostnader	87 643	110 818
	231 957	283 290

W

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 159 000	19 159 000
Summa ställda säkerheter	19 159 000	19 159 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

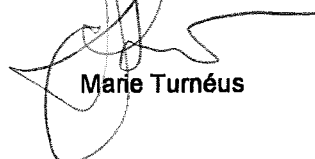
Göteborg 2019-03-25


Thomas Borg


Staffan Persson


Erik Heimer Berglund

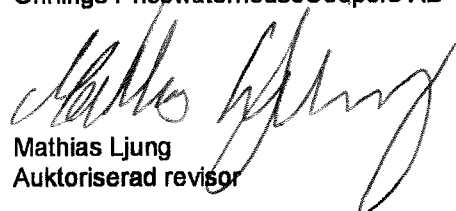

Lisa Axelberg


Marie Turnéus

Younes Chinani



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 40-46, org.nr 769611-7584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 40-46 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 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 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 vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 40-46 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 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:

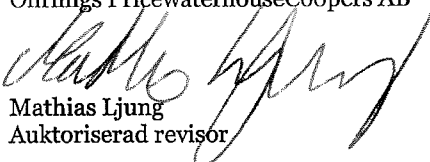
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 26 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

