



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Utanverket 5 och 6

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utanverket 5 och 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2003-05-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marie Helen Frösing	Ledamot
Lars Helge Jan-Olof Karlsson	Ledamot
Jenny Ann Kristina Ludvigsson	Ledamot
Julia Marianne Svahn	Ledamot
Göte Thomas Åberg	Ledamot

Lars Jesper Almqvist	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Trirev AB
----------------	------------------	-----------

Valberedning

Alexander Graah	Sammanställande
Filip Levenby	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 5:6	2006	Göteborg
Kommendantsängen 5:5	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

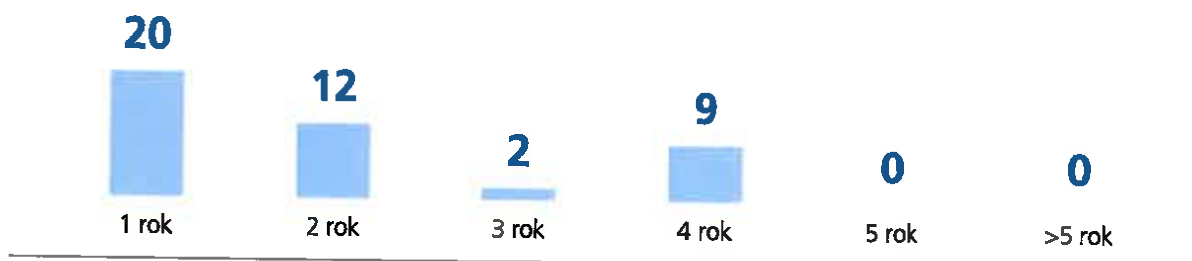
Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 042 m², varav 2 679 m² utgör lägenhetsyta och 363 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Resebyrå	242 m ²	tom 2019-09-30
Pizzeria	80 m ²	tom 2020-10-01
Frisör	41 m ²	tom 2021-03-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av ventilation enligt OVK	2018 - 2019	Slutliga åtgärder efter OVK anmärkningar
Ombyggnad uteplats	2018	Flytt av uteplats och nytt trädäck
Renovering av hissar	2018	Byte av inredning inklusive säkerhetsdörrar samt eldon
Infordring av avloppsledning (relining)	2018	En av stammarna har relinats
Injustering av värme	2018	Genomgång av hela värmesystemet och individuell justering av alla radiatorer
Spolning av avloppsstammar	2018	
Byte av fönster	2017	Byte av fönster mot innergård förutom hos vindslägenheter
Ventilationsarbete	2016 - 2017	Genomgång och injustering av fastigheternas ventilationsanläggning
Fläktbyte	2015	Byte av frånluftsfläkt och styrsystem för Kastellgatan 15
Innergård	2011	Stensättning och plantering på delar av innergård
Installation av fiberkabel	2010	Samtliga lägenheter och lokaler har erhållit fiberkabel via Bredbandsbolaget
Målning av smidesjärn på balkongerna	2009	
Renovering av tvättstugor	2009 - 2010	Renovering av föreningens två tvättstugor inkl ny tvättutrustning
Renovering av rökkanaler	2009	Renovering av rökkanaler till kakelugnarna
Infordring av avloppsledningar (relining)	2008 - 2009	Infordringsarbete av avloppsledningar och spolning/rensning av befintliga avloppsrör
Renovering av soprum	2008	Ommålning och införande av källsortering
Porttelefon samt nya enheter	2008	Byte av porttelefon vid entrén samt nya enheter i respektive lägenhet
Energideklaration	2008 - 2009	
Värmearbete	2008 - 2010	Restaurering och injustering av fastigheternas värmeanläggning.
Fönsterrenovering	2008 - 2009	Renovering, tätning och ommålning av fönster och balkongdörrar
Fasadrenovering	2008 - 2009	Ny puts mot innergård samt omfogning av fasaden mot Kastellgatan. Byte av samtliga häng- och stuprör
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	Bredspackling och målning av samtliga fyra trapphus
Ventilationsarbete	2008 - 2010	Genomgång och injustering av fastigheternas ventilationsanläggning
Takrenovering	2008 - 2009	Lagning och ommålning av tak
Innergård	2007 - 2008	Byggnation av grill och gårdsdäck på innergård
Grundarbete genom grundinjektion	2007 - 2008	Euroborinjektion

Planerat underhåll	År
Målning takplåt	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandsleverantör	Bredbandsbolaget
Digital-TV	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Lokalvård	SBC

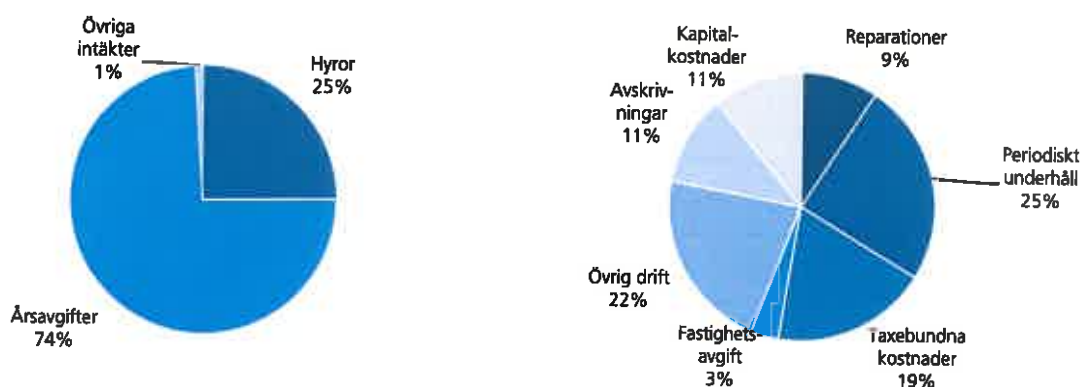
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 649 868	4 674 988
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 162 938	2 101 483
Finansiella intäkter	12 675	233
Minskning kortfristiga fordringar	749 321	4 740
Kapitaltillskott	4 374 660	132 000
Ökning av långfristiga skulder	0	2 894 900
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 475 053
	7 299 593	6 608 409
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 168 609	8 805 402
Finansiella kostnader	309 029	375 903
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	452 224
Minskning av långfristiga skulder	128 539	0
Minskning av kortfristiga skulder	4 372 342	0
	6 978 519	9 633 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 970 942	1 649 868
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	321 074	-3 025 120

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ny större uteplats byggts. Den har flyttats från ett läge nära fastigheten för att minska störningar för de som bor nära.

Hissarna har renoverats med ny inredning, automatiska dörrar och med nytt styrsystem.

Värmen har justerat i alla lägenheter för att ge en jämn inomhustemperatur i hela föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	588	576	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 472	1 452	1 430	1 429
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 704	7 752	6 672	6 709
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	101	87	85	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	34	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	124	135	162
Soliditet (%)	41	30	46	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-606	-7 384	26	48
Nettoomsättning (tkr)	2 149	2 084	2 065	2 081

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 679 m² bostäder och 363 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 110 420	0	0	40 110 420
Kapitaltillskott	5 024 409	4 374 660	0	649 749
Fond för yttre underhåll	1 185 482	397 917	-1 500 000	2 287 565
S:a bundet eget kapital	46 320 311	4 772 577	-1 500 000	43 047 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-30 775 578	-397 917	-5 884 468	-24 493 193
Årets resultat	-607 119	-607 119	7 384 468	-7 384 468
S:a ansamlad förlust	-31 382 697	-1 005 036	1 500 000	-31 877 661
S:a eget kapital	14 937 614	3 767 541	0	11 170 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-607 119
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 377 661
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 917
summa balanserat resultat	-31 382 697

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

681 511
-30 701 186

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 148 541	2 084 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 396	17 483
Summa rörelseintäkter		2 162 938	2 101 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 798 267	-8 405 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 214	-346 960
Personalkostnader	Not 6	-73 457	-52 436
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 093	-304 879
Summa rörelsekostnader		-2 473 031	-9 109 610
RÖRELSERESULTAT		-310 094	-7 008 127
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 675	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 029	-375 903
Summa finansiella poster		-296 354	-375 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-606 448	-7 383 797
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-671	-671
		-671	-671
ÅRETS RESULTAT		-607 119	-7 384 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 411 336	34 249 314
Pågående byggnation	Not 9	0	467 116
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 411 336	34 716 430
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 411 336	34 716 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 037	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 347 673	1 790 660
Summa kortfristiga fordringar		1 350 710	1 790 660
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	751 412
		0	751 412
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		791 631	28 516
Summa kassa och bank		791 631	28 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 142 341	2 570 588
SUMMA TILLGÅNGAR		36 553 678	37 287 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 110 420	40 110 420
Kapitaltillskott		5 024 409	649 749
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 185 482	2 287 565
Summa bundet eget kapital		46 320 311	43 047 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 775 578	-24 493 193
Årets resultat		-607 119	-7 384 468
Summa fritt eget kapital		-31 382 697	-31 877 661
SUMMA EGET KAPITAL		14 937 614	11 170 073
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 554 235	9 703 475
Summa långfristiga skulder		9 554 235	9 703 475
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 085 801	11 065 100
Leverantörsskulder		649 613	244 168
Övriga skulder		28 104	4 748 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	298 311	355 848
Summa kortfristiga skulder		12 061 829	16 413 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 553 678	37 287 018

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100år	100 år
Fastighetsförbättringar	100år	100 år
Tvättstuga	100år, 10år	100 år, 10 år
Ventilation	20år	20 år
Soprum/sophus	20år	20 år
Porttelefon	20år	20 år
Inventarier	10år	10 år
Balkonger	50år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 605 845	1 574 351
Hyrer lokaler	534 437	527 076
Bredbandsintäkter	2 568	2 568
Hysesrabatt	0	-20 000
Avgift andrahandsuthyrning	5 687	0
Öresutjämning	5	6
	2 148 541	2 084 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 157	9 244
Övriga intäkter	8 239	8 239
	14 396	17 483

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 695
	Fastighetsskötsel beställning	4 468	14 259
	Snöröjning/sandning	4 438	3 003
	Städning enligt beställning	8 719	0
	Mattvätt/Hyrmattor	15 381	13 861
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 469
	Hissbesiktning	3 542	2 848
	Gemensamma utrymmen	7 061	1 175
	Gård	10 847	857
	Serviceavtal	4 753	2 723
	Förbrukningsmateriel	3 178	2 377
	Brandskydd	1 565	0
		63 952	48 266
	Reparationer		
	Lokaler	44 480	13 572
	Tvättstuga	0	9 363
	Källare	0	1 018
	Entré/trapphus	1 070	1 550
	Lås	1 811	2 490
	VVS	57 565	21 529
	Värmeanläggning/undercentral	0	23 346
	Ventilation	71 987	0
	Elinstallationer	1 568	0
	Hiss	69 678	462 465
	Balkonger/altaner	0	2 569
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 488
	Vattenskada	8 756	34 452
		256 915	573 842
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	384 318	0
	VVS	203 964	0
	Värmeanläggning	61 900	0
	Fönster	0	2 785 500
	Balkonger/altaner	31 329	4 262 257
		681 511	7 047 757
	Taxebundna kostnader		
	El	51 211	50 641
	Värme	308 459	264 746
	Vatten	87 252	88 344
	Sophämtning/renhållning	79 089	63 934
	Grovsopor	0	1 473
		526 011	469 138
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 931	41 331
	Bredband	132 916	132 916
		176 847	174 247
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 031	92 085
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 798 267	8 405 335

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 532	1 532
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 743	14 381
	Föreningskostnader	1 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 937	685
	Förvaltningsarvode	224 086	196 044
	Administration	2 265	4 119
	Konsultarvode	40 036	107 319
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 380
		296 214	346 960
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 895	39 900
	Sociala kostnader	17 562	12 536
		73 457	52 436
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	164 769	164 769
	Förbättringar	140 325	135 633
	Inventarier	0	4 477
		305 093	304 879

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 225 453	37 225 453
	Nyanskaffningar	467 116	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 692 569	37 225 453
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 976 139	-2 675 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 093	-300 402
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 281 233	-2 976 139
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 411 336	34 249 314
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 358 409	10 358 409
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 437 000	33 437 000
	Taxeringsvärde mark	45 117 000	45 117 000
		78 554 000	78 554 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
	Lokaler	3 554 000	3 554 000
		78 554 000	78 554 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	467 116
		0	467 116
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 778	44 778
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 778	44 778
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 778	-40 300
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 477
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 778	-44 777
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	36 949	36 949
	Skattefordran	131 413	132 359
	Klientmedel hos SBC	1 179 311	1 621 352
		1 347 673	1 790 660

**Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR**

	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Lux Korträntefond	0	0	0	751 412
		0	0	751 412

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	2 287 565	1 949 016
Reservering enligt stadgar	397 917	397 917
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 500 000	-59 368
Vid årets slut	1 185 482	2 287 565

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	1 000 000	1 000 000	2019-03-05
Handelsbanken	1,440 %	1 500 000	1 500 000	2020-12-01
Handelsbanken	0,800 %	1 485 000	1 500 000	2019-03-04
Handelsbanken	1,250 %	3 500 000	3 500 000	2020-10-30
Handelsbanken	3,380 %	3 500 000	3 500 000	2019-01-30
Handelsbanken	1,350 %	721 875	729 375	2020-01-30
Handelsbanken	1,200 %	1 076 600	1 094 200	2019-01-30
Handelsbanken	0,800 %	1 116 561	1 125 000	2019-01-30
Handelsbanken	0,800 %	3 740 000	3 820 000	2019-03-04
Handelsbanken	1,590 %	3 000 000	3 000 000	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		20 640 036	20 768 575	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 085 801	-11 065 100	
		9 554 235	9 703 475	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	55 900	55 900
	Sociala avgifter	17 563	17 563
	Ränta	22 473	43 678
	Avgifter och hyror	202 375	238 707
		298 311	355 848
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Underhåll av golv i uthyrningslokaler.
Reparation av mur på innergård.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20, 5 2019



Göte Thomas Åberg
Ledamot



Marie Helen Frösing
Ledamot



Lars Helge Jan-Olof Karlsson
Ledamot

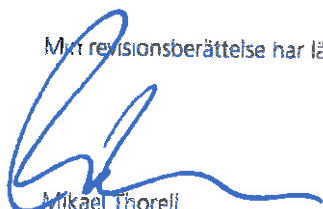


Jenny Ann Kristina Ludvigsson
Ledamot



Julia Marianne Svahn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2019



Mikael Thoreli
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utanverket 5 och 6, org.nr 769609-6580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utanverket 5 och 6 för år 2018.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Fax: 031 – 795 79 06
www.trirev.se

n

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utanverket 5 och 6, org.nr 769609-6580

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utanverket 5 och 6 för år 2018 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den

21/5 - 2019


Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 - 795 79 05
Fax: 031 - 795 79 06
www.trirev.se