



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Kommendantsängen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kommendantsängen

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 2015 och 2048.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2001-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karl XII. Föreningens andel är 5,09 procent. Samfälligheten förvaltar innergården som delas av fastigheter i kvarteret Kommendantsängen.

##### Styrelsen

Karin Annika Bergendahl Burén	Ledamot
Britt Hanna Gertrud Bergström	Ledamot
Nils Hugo Jacobsson	Ledamot
Tommy Harry Vilhelm Karlsson	Ledamot
Svante Anders Engelbrekt Ljungqvist	Ledamot
Mattias Filip Schaufelberger	Ledamot
Jonas Nicklas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Karin Andersson	Ordinarie Extern	Fortner AB
-----------------	------------------	------------

### Valberedning

Susanna Horal  
Angela Björnefeldt Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 4:11	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

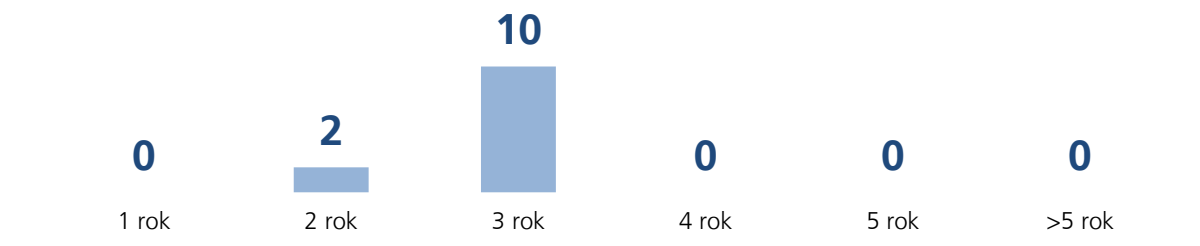
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 239 m<sup>2</sup>, varav 1 106 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 133 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cafe/Deli	45 m <sup>2</sup>	2020-03-31
Frisörsalong	88 m <sup>2</sup>	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	med samfällighet Karl XII
förråd	med samfällighet Karl XII

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av element i frisörssalong	2018	
Byte av trall på takaltan lgh 1601	2018	
Byte av element i vindslägenheter	2018	
Byte av element intill balkongdörrar	2018	På grund av underdimensionering och felinstallation av de befintliga elementen
Renovering tak	2016	Målning plåttak, renovering taknock och utbyte defekta takpannor.
Byggnation takterrass och eldstad vindslägenhet lgh 1602	2016	Bekostad av medlem
Spolning och filmning avloppsstammar	2016	
Renovering gatufasad	2016	Rep tegelfogar/sten, puts slagning, målning/ rep fönster, byte stuprör samt inoljning entréport
Montering vattenutkastare balkonger	2016	10 balkonger, våning 1-5
Översyn belysning och brandsäkerhet	2016	Trapphus och källare
OVK besiktning	2016 - 2017	godkänd
Renovering gårdsfasad	2016	Byte av stuprör, reparation dilfogar, mindre putsförbättringar, takfotsinklädning plåt, montering plåtbleck balkongtrösklar och målning balkongtröskelbleck.
OVK-besiktning	2016	Samtliga lgh och lokaler
Reparation av hiss	2015	Lina gått av. Garantiarbete vinga hiss
Målning & reparation fönster & balkongdörrar mot gård	2015	BV-5tr
Reparation porttelefon	2015	Samtliga lägenheter
Byte av hiss	2013	
Renovering och byte av fönster vindslägenheter	2013 - 2014	
Sättningskontroll	2013	
Renovering av 5 badrum, delvis finansierade av föreningen	2012 - 2013	
2010 Översyn av värmesystem plus byte av ventiler. Cirkulationspump bytt	2010	
Automatisk dörröppnare har installerats på entrédörren	2010	
Slutrenovering av fönster	2009	
Byte av expansionskärl och ventiler i fjärrvärmesystemet	2009	
Byte av dörr mot gården	2008	
Totalrenovering av fönster i 10 lägenheter samt i trappuppgång	2008	
OVK-besiktning	2008	
Kontroll av grundvattennivå	2008	
Stamrenovering	2007	
Balkongbygget fördröjdes och avslutades	2005	
Målning av yttertak	2004	
Balkongbygge	2004	10 stycken
Spolning av avloppsstammar	2003	
Kontrollerat träpålar	2003	
Entrén har målats och ytterdörr lackats	2003	
Fukt i golv i lokal har åtgärdats	2003	
Provgrop för kontroll av träpålar	2002	

Målning fönster	2002	
Nyinstallation hiss	1993	
Rörstambyte		År ej angivet

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av ytskikt i ingången	2019	Fram till pardörrarna

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Zoom Trädgård och Fastighetsskötsel AB
Hagwall Fastighetsservice	Yttre underhåll, städning och vattning, framsidan
FF fastighetsservice	halkbekämpning vid behov, framsidan
LPI mark och trädgård	plantering och beskärning av träd, framsidan

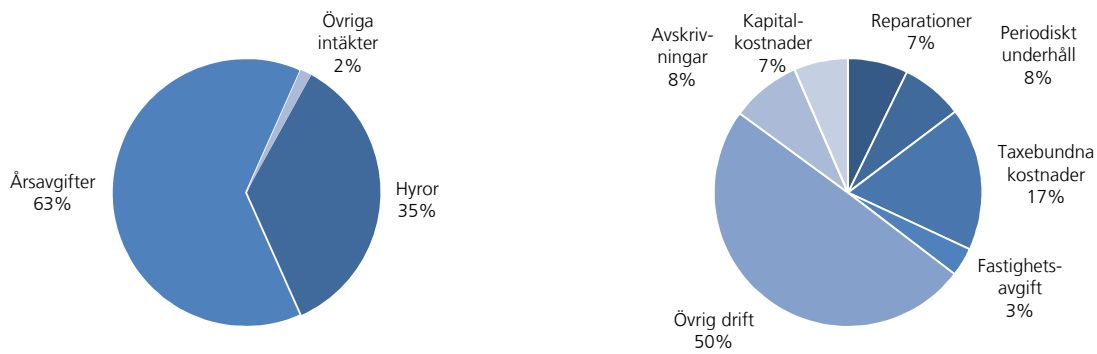
### Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att öka årlig amortering från 80 000kr till 120 000kr på grund av föreningens goda ekonomi för tillfället.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>552 728</b>	<b>434 202</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	934 823	936 172
Finansiella intäkter	32	-13
Ökning av kortfristiga skulder	68 581	0
	<b>1 003 436</b>	<b>936 159</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	888 611	603 598
Finansiella kostnader	68 722	74 253
Ökning av kortfristiga fordringar	8 807	31 396
Minskning av långfristiga skulder	90 000	57 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	50 886
	<b>1 056 140</b>	<b>817 633</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>500 024</b>	<b>552 728</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-52 704</b>	<b>118 526</b>

\*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

Elementen som installerades efter bygget av balkonger intill balkongdörrarna har visat sig vara underdimensionerade och av fel typ. Styrelsen bestämde att byta dessa element mot större element för att förbättra värmen i dessa rum. Samtidigt byttes 7st element i vindslägenheter som var av en gammal typ och energiineffektiva, detta i enlighet med underhållsplanen. Totalt byttes ut 17 st element till en total kostnad på 82000kr. Det fick även installeras ett element i frisørslokalen, då elementet tidigare felaktigt hade borttagits.

En justering gjordes på cirkulationspumpen för att förbättra effektiviteten av elementen efter att en tillfrågad expert konstaterade att pumpen var felinställd.

I samband med elementbytet övervägde styrelsen att göra en så kallad energioptimering av elementen, men eftersom vinningen av en sådan åtgärd inte är entydig och kostnaden rätt hög bestämdes att inte genomföra en sådan för tillfället.

En sättningskontroll har utförts av WSP till en kostnad på 14000kr, förändringar på 3mm innebär ingen orsak till vidare åtgärd. Ny mätning ska genomföras 2021.

Samfälligheten Karl XII utförde under året en byggnation av nya miljöhus på gården för att ersätta den befintliga sopherteringen. I samband med det arbetet ersättas även cykelhusen. För att täcka kostnaderna tog samfälligheten in pengar från fastigheterna, kostnad under året för föreningen uppgick till 234000kr, total kostnad inräknad extra taxering från 2017 uppgick till 294000kr. Denna extraordinära kostnad medförde att föreningen fick ett negativt rörelseresultat under räkenskapsåret. Efter en utdragen byggprocess är dessa arbeten nu färdigställda.

Samfälligheten Linné 52-62 som tidigare ansvarade för skötsel av framsidan av fastigheten har avecklats. Istället har samtliga tidigare medlemmar kommit överens om en skötselplan och skrivit avtal med tre olika parter för att hantera skötseln av framsidan framöver.

Stadgarna har uppdaterats i enlighet med ny lagstiftning.

En timer har installerats på ventilationsfläkten till frisørslokalen för att minska störande ljud till boende i taklägenheterna.

Vid spolning av rör på grund av förstoppning i avloppet upptäcktes att ett avloppsrör i källaren hade fel lutning, felet åtgärdades för att minska sannolikheten för framtida problem med stopp i avloppet.

En städdag utfördes för att stärka gemenskapen och snygga till fastigheten. Bland annat städades balkongerna och teknikrummet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	535	535	535	511
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 452	2 346	2 230	2 229
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 300	5 381	5 433	5 194
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	12	9	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	90	93	78
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	28	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	55	60	62	81
Soliditet (%)	66	66	65	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-111	170	-1 994	71
Nettoomsättning (tkr)	927	906	878	862

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 106 m<sup>2</sup> bostäder och 133 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 880 928	0	0	11 880 928
Kapitaltillskott	1 530 844	0	0	1 530 844
Fond för yttre underhåll	189 816	94 908	0	94 908
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 601 588</b>	<b>94 908</b>	<b>0</b>	<b>13 506 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 838 748	-94 908	169 838	-1 913 678
Årets resultat	-110 948	-110 948	-169 838	169 838
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 949 696</b>	<b>-205 856</b>	<b>0</b>	<b>-1 743 840</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 651 892</b>	<b>-110 948</b>	<b>0</b>	<b>11 762 840</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-110 948
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 743 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-94 908</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 949 696</b>

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

<u>78 218</u>
<b>-1 871 478</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	927 444	906 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 379	29 901
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>934 823</b>	<b>936 172</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-821 130	-502 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 482	-100 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-88 470	-88 470
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-977 081</b>	<b>-692 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-42 258</b>	<b>244 104</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	-13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 722	-74 253
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 690</b>	<b>-74 266</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-110 948</b>	<b>169 838</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 948</b>	<b>169 838</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	17 172 664	17 261 134
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 172 664</b>	<b>17 261 134</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 174 664</b>	<b>17 263 134</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	540 345	592 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 11</span>	33 436	25 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>573 781</b>	<b>617 678</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	108	108
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>573 889</b>	<b>617 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 748 553</b>	<b>17 880 920</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 880 928	11 880 928
Kapitaltillskott		1 530 844	1 530 844
Fond för yttre underhåll	Not 12	189 816	94 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 601 588</b>	<b>13 506 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 838 748	-1 913 678
Årets resultat		-110 948	169 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 949 696</b>	<b>-1 743 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 651 892</b>	<b>11 762 840</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 741 820	5 871 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 741 820</b>	<b>5 871 820</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000	80 000
Leverantörsskulder		73 105	35 481
Skatteskulder		72 544	71 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	89 192	59 063
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>354 841</b>	<b>246 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 748 553</b>	<b>17 880 920</b>

## 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 ianspråktagande 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	400 år	400 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Våtrum	10 år	10 år
Hiss	35 år	35 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	592 191	592 191
Hyor lokaler	326 102	311 976
Hyor förråd	3 600	2 100
Vattenintäkter	5 542	0
Öresutjämning	9	3
	<b>927 444</b>	<b>906 271</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	20 474
Återbäring försäkringsbolag	3 682	5 433
Övriga intäkter	3 697	3 994
	<b>7 379</b>	<b>29 901</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	38 400	35 200
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 225
	Snöröjning/sandning	0	554
	Hissbesiktning	1 771	1 541
	Gård	1 702	598
	Serviceavtal	8 894	8 679
	Förbrukningsmateriel	324	549
		<b>51 091</b>	<b>48 346</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	7 219	0
	VVS	13 625	3 238
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 315
	Ventilation	0	6 819
	Elinstallationer	10 099	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 289	0
	Hiss	3 565	5 221
	Fönster	0	3 814
	Balkonger/altaner	19 000	0
	Mark/gård/utemiljö	1 813	0
	Vattenskada	0	39 561
		<b>75 610</b>	<b>60 968</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	78 218	0
		<b>78 218</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	20 897	14 484
	Värme	119 448	111 812
	Vatten	38 080	35 179
	Sophämtning/renhållning	1 692	1 108
		<b>180 117</b>	<b>162 583</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 965	26 138
	Samfällighetsavgift	370 725	168 663
		<b>399 690</b>	<b>194 801</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 404</b>	<b>36 140</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>821 130</b>	<b>502 838</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	-772	4 438
	Juridiska åtgärder	0	19 500
	Revisionsarvode extern revisor	10 050	10 000
	Föreningskostnader	1 550	1 872
	Styrelseomkostnader	7 526	8 626
	Fritids- och trivselkostnader	314	0
	Förvaltningsarvode	35 218	33 938
	Administration	4 201	1 058
	Konsultarvode	5 375	17 388
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 020	3 940
		<b>67 482</b>	<b>100 760</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>	0	0
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	30 824	30 824
	Förbättringar	57 645	57 645
		<b>88 470</b>	<b>88 470</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> Vid årets början	18 027 863	18 027 863
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 027 863</b>	<b>18 027 863</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> Vid årets början	-766 729	-678 259
	Årets avskrivningar enligt plan	-88 470	-88 470
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-855 198</b>	<b>-766 729</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b> I restvärdet vid årets slut ingår mark med	<b>17 172 664</b> 4 535 295	<b>17 261 134</b> 4 535 295
	<b>Taxeringsvärde</b> Taxeringsvärde byggnad	12 556 000	12 556 000
	Taxeringsvärde mark	19 080 000	19 080 000
		<b>31 636 000</b>	<b>31 636 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b> Bostäder	29 600 000	29 600 000
	Lokaler	2 036 000	2 036 000
		<b>31 636 000</b>	<b>31 636 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	40 429	39 865
	Klientmedel hos SBC	499 916	552 620
		<b>540 345</b>	<b>592 485</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Samfällighetsavgift	33 436	25 193
		<b>33 436</b>	<b>25 193</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	94 908	813 642
	Reservering enligt stadgar	94 908	94 908
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-813 642
	<b>Vid årets slut</b>	<b>189 816</b>	<b>94 908</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,140 %	1 059 200	1 059 200	2021-03-30
	Handelsbanken	1,140 %	990 000	990 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	350 000	350 000	2019-03-07
	Handelsbanken	1,250 %	350 000	350 000	2019-02-18
	Handelsbanken	1,150 %	987 500	987 500	2019-01-30
	Handelsbanken	1,150 %	300 120	300 120	2019-01-03
	Handelsbanken	1,150 %	1 825 000	1 915 000	2020-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 861 820</b>	<b>5 951 820</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-80 000	
			<b>5 741 820</b>	<b>5 871 820</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 261 820 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 063 000	8 063 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	11 002	11 150
	Avgifter och hyror	78 190	47 913
		<b>89 192</b>	<b>59 063</b>

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under början av 2019 påbörjas ett arbete med att renovera ytskikt i entrén till fastigheten i enlighet med underhållsplanen. Arbetet börjar i en första fas med att renovera entrén fram till pardörrarna som leder in till trapphuset. Om renovering av resterande trapphus har inte beslutats. Arbetet består av att förbättra elinstallationer, byte av handreling, byte av golvlister, installera stuckaturer, måla väggar samt möjligtvis byte av belysning. Kostnaden beräknas till 170000kr.

---


## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 26 / 4 2019


  
Karin Annika Bergendahl Burén  
Ledamot

  
Britt Hanna Gertrud Bergström  
Ledamot

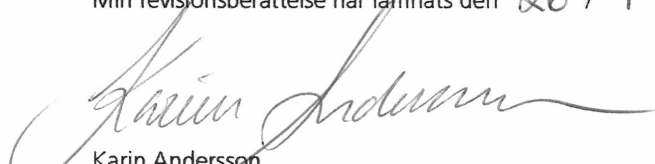
  
Nils Hugo Jacobsson  
Ledamot

  
Tommy Harry Vilhelm Karlsson  
Ledamot

  
Svante Anders Englebäck Ljungqvist  
Ledamot

  
Mattias Filip Schaufelberger  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019

  
Karin Andersson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kommandantsängen  
Org.nr 769606-7359

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kommandantsängen för räkenskapsåret 20180101-20181231.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kommandantsängen för räkenskapsåret .

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

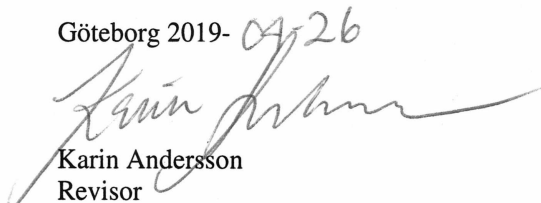
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

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

Göteborg 2019-04-26



Karin Andersson  
Revisor