

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2005-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans-Erik Tore Floryd	Ledamot	
Kristina Lemke	Ledamot	Flyttat
Lars Olof Andreas Rydnell	Ledamot	
Daniel Lars Peter Sigbladh	Ledamot	
Karl Johan Leffler	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Valberedning

Ragnar Andersson	Sammanställande
Irene Karlbom Häll	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Heden 31:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

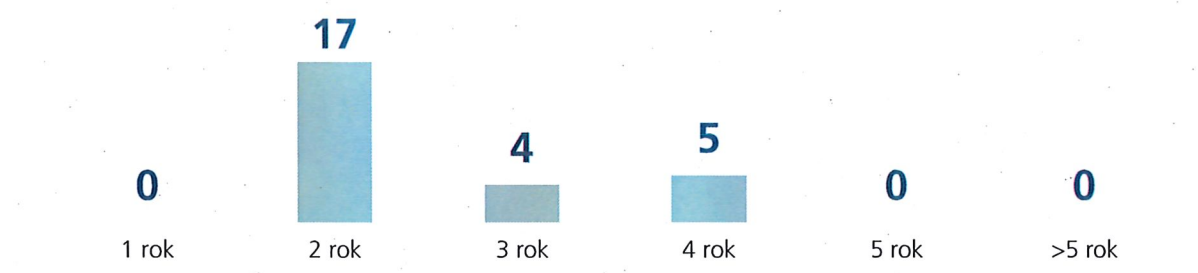
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 903 m², varav 1 783 m² utgör lägenhetsyta och 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MoreSailing	90 m ²	2019-03-31
Kaffebar	30 m ²	2019-03-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av termostater i samtliga utrymmen	2017	
Förbättrad ventilation tvättstugan	2017	
Renovering av Hissar i A samt C	2016 - 2017	
uppgång		
Förlängning av staket på innergården	2016	
Sanering av döda råttor samt bortforsling av organiskt material i källare/krypgrund	2016	
Renovering av trappa B-uppgång	2015 - 2016	
Staket mot granngården samt cykeltak	2015	
Brandvarnare uppsatta i samtliga trapphus	2015	
Rengörning av taket på sophuset	2015	
Balkongdörrs renovering i uppgång A och B	2014	
Kompletterat belysningskåpor i uppgång C	2013	
Byte till energiglasfönster i lokal 1 (PT Studion)	2013	
Markplansrenovering i garage nr 1	2013	
Målning av fönster till uthyrda lokaler.	2013	Även Port målad.
Lagning av spricka i uppgång C	2013	
Byte av belysningsstyrning i uppgång C	2013	
Stuprör samt hängrännor	2012	Ramböll har utvärderat och godkänt. Protokoll finns.
Renovering av soprum	2010	Soprum ombyggt och uppdaterat
Byggnation av balkonger	2010 - 2011	16 balkonger uppförda i uppgång B & C
Staket mot granngården ska tas bort samt ersättas med ev buskar.	2010	Staket borttaget i samband med gårdstädning
Asfaltering av gårdsplanen	2010	
Målning av hustaket	2009	
Enerideklaration upprättad	2009	Finns hos Boverket!
Renovering av balkonger	2007	Mot gatan
Ommålning trapphus	2007 - 2009	
Rörstambyte	1991 - 1992	

Planerat underhåll	År
Målning Sophus	2018
Målning Entréparti samt dörrar & fönster lokaler	2018
Målning brandmur	2018
Målning smidesräcke	2018
Installation	2018
snösmältningsanläggning	
Byte äldre stuprör och dylikt	2018
Tvätt av fastighetens tak, sophustak samt renspolning av samtliga hänggrännor	2018
Målning av samtliga fönster och fönsterbleck	2018
Målning av hissar A,B & C uppg	2018
Grundundersökning träpålar	2018
Sedumtak på sophuset	2018
Rostskyddsmålning balkar	2018
Dränering	2019
Byte betongkantstöd äldre	2019
Justering granitfundament framför uteplats	2019
Komplettering fogar stensockel	2019
Omläggning asfalt innegård samt Gatusida	2019
Målning trädörrar trapphus	2020
Byte tvättmaskiner/torktumlare	2020
Byte dräneringspump krypgrund	2020
Byte av samtliga armaturer till LED	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Städfirma	Fix Cleaning Service
Sopsortering	IL Recykling
Bevakningstjänst	Nokas Bevakning AB
Hisservice	Kone
Byte av Mattor	Berendsen

9

Föreningens ekonomi

Föreningen skrev 2007 ned det bokförda värdet av aktierna i fastighetsbolaget Scania med 18 541 890 kr. Den ansamlade förlusten bero således i huvudsak på denna nedskrivning. Detta är en bokföringsmässig konsekvens av nedskrivningen som inte påverkar föreningens likviditet eller framtida resultat.

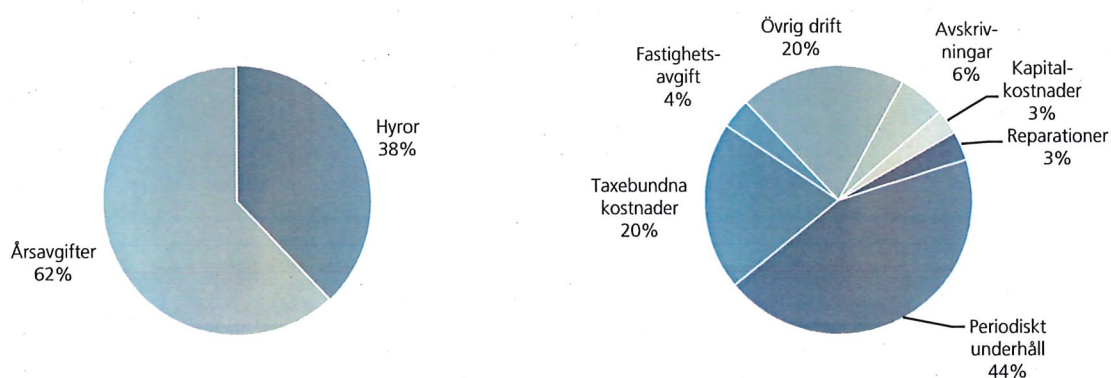
Då föreningen tidigare saknat en underhållsplan har vissa underhåll skjutits på framtiden. Samtidigt har inte avgifterna höjts på många år. För att täcka kommande kostnader har styrelsen därför nu tagit beslut om att höja samtliga månadsavgifter samt hyror för parkering och garage med 20%.

I övrigt är föreningens ekonomi väldigt god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 775 433	1 008 320
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 175 783	1 130 954
Finansiella intäkter	69	880
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 255
Ökning av långfristiga skulder	0	750 000
Ökning av kortfristiga skulder	16 159	37 227
	1 192 011	1 924 316
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 443 636	1 128 097
Finansiella kostnader	46 867	29 107
Ökning av kortfristiga fordringar	3 060	0
	1 493 563	1 157 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 473 881	1 775 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-301 552	767 113

*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 1 315 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

Underhållsplan har köpts in av Sustend som nu sträcker sig fram till 2046. Komplette undersökning av fastigheten finns nu dokumenterad och med åtgärdsplan.

Under året har samtliga fastighetens termostater och ventiler byts ut till nya smarta och moderna. Injustering av värmesystemet har gjort och då man även passade på att byta till ny VVC samt VC pump.

Förbättrade ventilation i tvättstugan.

Handdukstorkare som tidigare var kopplade på vattenstammen i fåtalet lägenheter är nu bortkopplade och pluggade.

Källare/Krypgrund är rensad på organiskt material för att få bort dålig lukt.

Anticimex har dokumenterat och filmat samtliga avlopps/dagvattenrör för få koll på om det finns sprickor där skadedjur kan ta sig in.

Utredning startad för grund/pålar

Två städdagar är införda, vår och höst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st.

Tillkommande medlemmar: 2 st.

Avgående medlemmar: 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	406	405	405	405
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 850	2 552	1 902	1 898
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 683	4 683	4 262	4 262
Elkostnad/m ² totalyta	11	15	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	109	119	112	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	22	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	15	29	82
Soliditet (%)	12	16	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-404	-115	233	85
Nettoomsättning (tkr)	1 168	1 131	1 052	1 052

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 783 m² bostäder och 120 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	244 000	0	0	244 000
Upplåtelseavgifter	20 083 461	0	0	20 083 461
Fond för yttre underhåll	778 405	520 000	-443 905	702 310
S:a bundet eget kapital	21 105 866	520 000	-443 905	21 029 771
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 489 938	-520 000	329 261	-19 299 199
Årets resultat	-403 925	-403 925	114 644	-114 644
S:a ansamlad förlust	-19 893 863	-923 925	443 905	-19 413 843
S:a eget kapital	1 212 003	-403 925	0	1 615 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-403 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 969 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-520 000
summa balanserat resultat	-19 893 862

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

694 794
-19 199 068

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 168 434	1 130 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 349	50
Summa rörelseintäkter		1 175 783	1 130 954

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 310 676	-1 049 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 960	-78 802
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-89 274	-89 274
Summa rörelsekostnader		-1 532 910	-1 217 371

RÖRELSERESULTAT

-357 127 **-86 417**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 867	-29 107
Summa finansiella poster		-46 798	-28 227

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-403 925 **-114 644**

ÅRETS RESULTAT

-403 925 **-114 644**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 245 959	8 335 233
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar		8 245 959	8 335 233
---	--	------------------	------------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

8 245 959	8 335 233
------------------	------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 282	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 9	1 491 852	1 794 626

Summa kortfristiga fordringar		1 496 134	1 794 626
--------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 496 134	1 794 626
------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

9 742 093	10 129 859
------------------	-------------------

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 327 461	20 327 461
Fond för yttre underhåll	Not 10	778 405	702 310
Summa bundet eget kapital		21 105 866	21 029 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 489 938	-19 299 199
Årets resultat		-403 925	-114 644
Summa fritt eget kapital		-19 893 863	-19 413 843
SUMMA EGET KAPITAL		1 212 003	1 615 928
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 350 000	8 350 000
Summa långfristiga skulder		8 350 000	8 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		77 475	61 003
Övriga skulder		26 962	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	75 653	102 927
Summa kortfristiga skulder		180 090	163 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 742 093	10 129 859

Noter

Beloppen avser svenska kronor om inget 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	2017	2016
Byggnader	80 år (kvar 71 år)	80 år (kvar 72 år)

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	724 763	722 947
Hyror lokaler	341 955	306 246
Hyror parkering	54 900	54 900
Hyror garage	46 800	46 800
Öresutjämning	16	11
	1 168 434	1 130 904

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	5 590	0
Övriga intäkter	1 759	50
	7 349	50

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 819
Snöröjning/sandning	1 557	0
Städning entreprenad	54 836	53 658
Mattvätt/Hyrmattor	21 150	14 855
Hissbesiktning	7 680	14 882
Bevakning	1 260	0
Gemensamma utrymmen	7 321	1 149
Gård	7 974	6 426
Serviceavtal	6 577	12 406
Förbrukningsmateriel	7 786	2 634
Teleport/hissanläggning	3 450	0
Brandskydd	0	4 102
	119 591	113 931
Reparationer		
Lokaler	0	6 154
Tvättstuga	0	1 303
Entré/trapphus	7 182	0
Lås	4 678	8 514
VVS	18 766	988
Värmeanläggning/undercentral	0	1 141
Elinstallationer	1 106	0
Hiss	4 078	9 151
Skador/klotter/skadegörelse	19 512	0
	55 322	27 250
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	43 905
Tvättstuga	37 493	0
VVS	256 538	0
Hiss	400 763	351 250
Mark/gård/utemiljö	0	48 750
	694 794	443 905
Taxebundna kostnader		
El	21 695	28 471
Värme	208 167	226 196
Vatten	37 811	43 809
Sophämtning/renhållning	52 153	47 638
	319 826	346 114
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 962	25 776
Kabel-TV	37 111	36 471
	64 073	62 247
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 070	55 848
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 310 676	1 049 295

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	612	919
	Tele- och datakommunikation	438	506
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 750
	Föreningsomkostnader	5 600	0
	Styrelseomkostnader	303	604
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 497
	Förvaltningsarvode	43 474	42 311
	Administration	1 463	4 965
	Korttidsinventarier	9 570	3 500
	Konsultarvode	49 750	0
	Föreningsavgifter	6 750	6 750
		132 960	78 802
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	89 274	89 274
		89 274	89 274
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 886 245	8 886 245
	Utgående anskaffningsvärde	8 886 245	8 886 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-551 012	-461 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 274	-89 274
	Utgående avskrivning enligt plan	-640 286	-551 012
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 245 959	8 335 233
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 996 800	1 996 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 343 000	17 343 000
	Taxeringsvärde mark	28 945 000	28 945 000
		46 288 000	46 288 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 000 000	44 000 000
	Lokaler	2 288 000	2 288 000
		46 288 000	46 288 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 090	124 090
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 090	124 090
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-124 090	-124 090
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-124 090	-124 090
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	373	373
	Skattefordran	17 598	18 820
	Klientmedel hos SBC	1 473 881	1 775 433
		1 491 852	1 794 626

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	702 310	563 446
	Reservering enligt stadgar	520 000	138 864
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Avsättning till fond 2008 redovisas efter stämmans beslut i bokslutet 2009	-443 905	0
	Vid årets slut	778 405	702 310

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,400 %	8 350 000	8 350 000	2018-12-14
	Summa skulder till kreditinstitut		8 350 000	8 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			8 350 000	8 350 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 350 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
--------	--	------------	------------

Fastighetsinteckningar
Eventualförpliktelser

8 350 000
Inga.

8 350 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
--------	---	------------	------------

Ränta
Avgifter och hyror

7 182
68 471
75 653

1 577
101 350
102 927

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Projektering beställd av sustend för upphandling av fönstermålning, div målning, byte äldre stuprör och dyligt, målning hissorgar och installation av snösmältingsanläggning. Arbete planeras starta våren 2018.

g

Styrelsens underskrifter

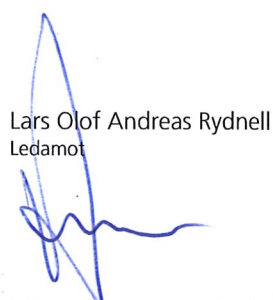
GÖTEBORG den 8 / 5 2018



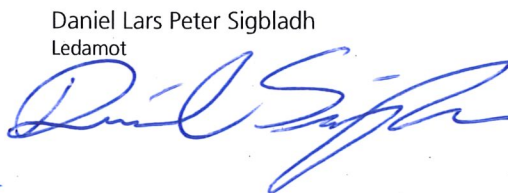
Hans-Erik Tore Floryd
Ledamot



~~Kristina Lemke~~
~~Ledamot~~ Karl-Johan Leffler
Suppleant



Lars Olof Andreas Rydnell
Ledamot



Daniel Lars Peter Sigbladh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018



Göran Johansson
Extern revisor

Göran Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C, org. nr 769612-4747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C för år 2017.

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 2017 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 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 mas- kopi, förfalskning, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C för år 2017 samt av förslaget till dispositioner 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 förtlöpande 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 försumelse 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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Göteborg den 9 maj 2018



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	867 480	724 763	722 900
Hyror lokaler	337 100	341 955	330 200
Hyror parkering	65 880	54 900	55 000
Hyror garage	56 160	46 800	46 800
Öresutjämning	0	16	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 590	0
Övriga intäkter	0	1 759	0
	1 326 620	1 175 783	1 154 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-1 557	-2 000
Städning entreprenad	-55 900	-54 836	-50 700
Mattvätt/Hyrmattor	-21 600	-21 150	-18 700
Hissbesiktning	-10 000	-7 680	-10 000
Bevakning	0	-1 260	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-7 321	0
Gård	-5 000	-7 974	-5 000
Serviceavtal	-13 000	-6 577	-18 900
Förbrukningsmateriel	-3 000	-7 786	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-3 450	0
	-119 500	-119 591	-113 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-7 182	0
Lås	0	-4 678	0
VVS	0	-18 766	0
Elinstallationer	0	-1 106	0
Hiss	0	-4 078	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 512	0
	-40 000	-55 322	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-350 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-37 493	0
VVS	0	-256 538	0
Värmeanläggning	0	0	-185 000
Ventilation	-17 000	0	-25 000
Hiss	0	-400 763	-352 000
Tak	-13 000	0	0
Fönster	-866 000	0	-50 000
	-1 246 000	-694 794	-662 000
Taxebundna kostnader			
El	-22 600	-21 695	-22 100
Värme	-264 900	-208 167	-215 900
Vatten	-38 600	-37 811	-47 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-52 153	-49 800
	-380 100	-319 826	-334 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 800	-26 962	-21 900
Kabel-TV	-37 700	-37 111	-37 000
	-64 500	-64 073	-58 900

Ket
Ae
Ku

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 100	-57 070	-57 092
	-58 100	-57 070	-57 092
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-612	0
Tele- och datakommunikation	0	-438	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 300	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 600	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-303	0
Förvaltningsarvode	-44 600	-43 474	-43 700
Administration	-3 000	-1 463	-3 000
Korttidsinventarier	0	-9 570	0
Konsultarvode	0	-49 750	-25 000
Föreningsavgifter	-6 900	-6 750	-7 000
	-74 800	-132 960	-98 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-89 300	-89 274	-89 274
	-89 300	-89 274	-89 274
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 072 300	-1 532 910	-1 464 066
RÖRELSERESULTAT	-745 680	-357 127	-309 166
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	69	0
Låneräntor	-35 100	-38 528	-58 800
Övriga räntekostnader	0	-8 339	0
	-34 600	-46 798	-58 300
RESULTAT	-780 280	-403 925	-367 466

Net
A.E.
KH