

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Lilla Torget



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Torget

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 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|--------------------|------------|
| Ulf Ekström | Ordförande |
| Per Kangevall | Ledamot |
| Christer Muregård | Ledamot |
| Peter Orrgren | Ledamot |
| Lena Cedhagen | Ledamot |
| Marianne Söderberg | Ledamot |
| Louisa Ekström | Adjungerad |

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------|------------------|-----------------|
| Filip Laurin | Ordinarie Extern | BDO Göteborg AB |
|--------------|------------------|-----------------|

Valberedning

Kenneth Orrgren
Jonas Åberg

Sammanställande

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-04.

Fakta om fastigheterna

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|-----------------------|---------|------------------|
| Inom Vallgraven 53:14 | 2010 | Göteborgs kommun |
| Inom Vallgraven 53:17 | 2010 | Göteborgs kommun |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1808 - 1895 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 2012.

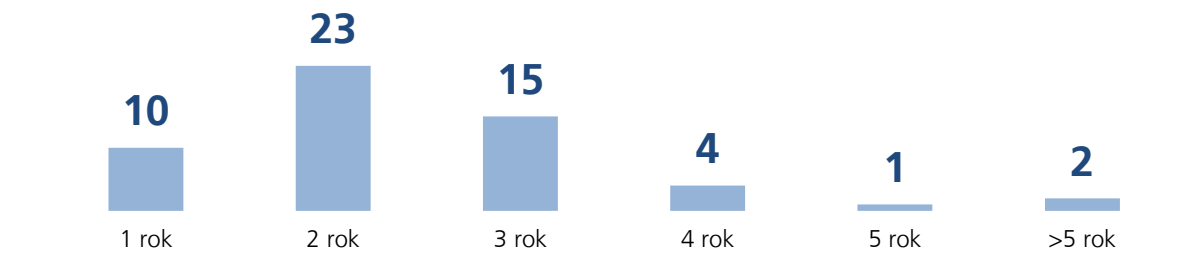
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 535 m², varav 5 229 m² utgör lägenhetsyta och 1 306 m² utgör lokalyta.

Lägenheter, lokaler och nyttjanderätter

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen upplåter 4 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|---------------------------|--------------------|------------|
| Fiskekrogen i Göteborg AB | 912 m ² | 2022-08-31 |
| Fiskekrogen i Göteborg AB | 75 m ² | 2022-08-31 |
| Temple Lounge AB | 144 m ² | 2020-08-31 |
| Fredag CBWB AB | 175 m ² | 2020-12-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------------|-------------|---|
| Målningsarbeten, fönster mm | 2018 | |
| Större ombyggnad slutförd 2013 | 2010 - 2013 | Byggnaderna Inom vallgraven 53:14 och Inom vallgraven 53:17 |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Målning fönster o takfot | 2019 | Kostnad ca 1000 tkr |
| Entréportar | 2021 | Kostnad 80 tkr |
| Putsfasad | 2023 | Kostnad ca 80 tkr. |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal Leverantör | Tjänst |
|--------------------------|---|
| SBC | Ekonomisk förvaltning |
| Nybloms Fastighetservice | Fastighetsskötsel |
| Green Landscaping AB | Snöröjning/halkbekämpning |
| Klotterjägarna AB | Klottersanering |
| Alternativstäd | Trappstädning etc |
| DEKRA | Hissar |
| Göteborg Energi | Energitjänstavtal- avseende drift och underhåll |
| Securitas | Securitas Larmtjänst |
| Kone Care Serviceavtal | Hissar |
| CWS-boco Oskarström | Entrémattor |
| Bellis | Växtservice |
| Park och Natur | Trottoarstädning |

Föreningens ekonomi

En flerårsbudget för åren 2019 - 2028 togs fram under året, för att långsiktigt planera föreningens ekonomi. Föreningens medlemmar informerades om budgeten under hösten vid ett informationsmöte.

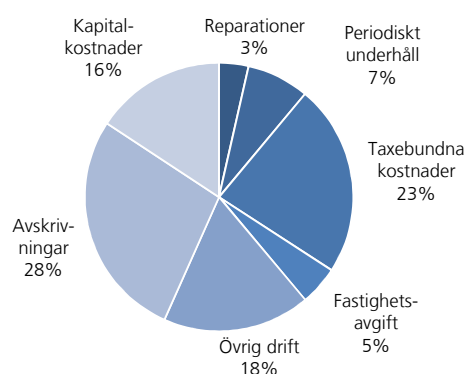
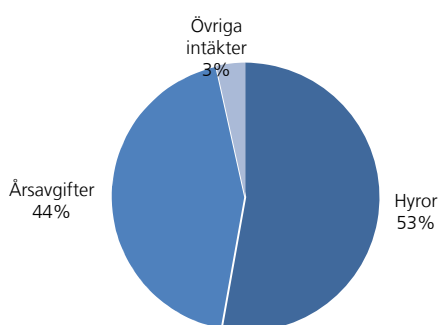
Klientmedel hos SBC: Föreningens medel är åtskilda från SBC:s egna medel enligt Lagen om redovisningsmedel.

Amortering på föreningens lån har skett med totalt 846 875 kr under 2018. Ytterligare information från not i årsredovisningen.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 551 120 | 2 276 018 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 808 760 | 5 510 126 |
| Finansiella intäkter | 86 | 1 051 |
| | 4 808 846 | 5 511 177 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 918 618 | 2 605 635 |
| Finansiella kostnader | 811 409 | 1 316 211 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | -82 905 | 81 239 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 5 190 | 35 347 |
| Minskning av långfristiga skulder | 846 875 | 1 115 625 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 328 156 | 82 019 |
| | 4 827 343 | 5 236 075 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 532 623 | 2 551 120 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -18 497 | 275 102 |

*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

Föreningen har gjort en ekonomisk uppgörelse med Wallenstam om kvarvarande besiktningsanmärkningar efter slutbesiktning 2015-03-15. Wallenstam kompenserar föreningen med 268.000 kr för brister avseende målning Lilla Torget 1, avsaknad av serviceprotokoll, elfel m m.

Lån Swedbank på 22 mkr med villkorsändringsdag 2018-01-28 omförhandlades till ett hypotekslån med 3 månaders räntebindningstid, räntebas stibor 3 månader samt villkorsändringsdag 2019-01-28. Extra amortering med 500 tkr utfördes i samband med omläggningen. Ny räntesats 0,61 % mot tidigare räntesats 3,09 %. Årsamortering: 0 kr.

Lån Nordea på 18,1 mkr med villkorsändringsdag 2018-07-30 omförhandlas till ett hypotekslån 18 mkr med 3 mån räntebindningstid, räntebas stibor 3 månader samt villkorsändringsdag 2019-07-30. Ny räntesats: 0,49 % mot tidigare 0,634%. Årsamortering: 0 kr.

Ett flertal underhållsarbeten har utförts under året enligt följande: Målning o underhåll av Fiskekrogens fönster, lagning av sprickor och rustning av väggar utfördes i Temple Lounges lokaler, målning av soprummet samt målning av fasad under fönster Lilla Torget o Södra Hamngatan m.m.

Styrelsen tog beslut om att för kvartal 2 (april-juni) skulle ej några månadsavgifter aviseras vilket även utfördes enligt plan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 402 | 536 | 536 | 536 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 11 577 | 11 739 | 11 953 | 12 431 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 21 | 18 | 17 | 25 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 118 | 118 | 129 | 113 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 19 | 24 | 23 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 124 | 201 | 210 | 291 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 80 | 79 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -340 | 192 | 171 | -334 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 798 | 5 467 | 5 398 | 5 382 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 229 m² bostäder och 1 306 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 | 250 166 000 | 0 | 0 | 250 166 000 |
| Fond för yttre underhåll | 2 247 554 | 652 396 | 0 | 1 595 158 |
| S:a bundet eget kapital | 252 413 554 | 652 396 | 0 | 251 761 158 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 950 455 | -652 396 | 191 992 | -1 490 051 |
| Årets resultat | -339 910 | -339 910 | -191 992 | 191 992 |
| S:a ansamlad förlust | -2 290 365 | -992 306 | 0 | -1 298 059 |
| S:a eget kapital | 250 123 189 | -339 910 | 0 | 250 463 099 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -339 910 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 298 059 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -652 396 |
| summa balanserat resultat | -2 290 365 |

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

| |
|-------------------|
| 384 868 |
| -1 905 497 |

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 | 4 797 960 | 5 467 125 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 10 800 | 43 001 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 808 760 | 5 510 126 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 641 756 | -2 260 244 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -179 412 | -253 391 |
| Personalkostnader | Not 6 | -97 450 | -91 999 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 418 730 | -1 397 340 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 337 348 | -4 002 974 |
| RÖRELSERESULTAT | | 471 413 | 1 507 152 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 86 | 1 051 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -811 409 | -1 316 211 |
| Summa finansiella poster | | -811 323 | -1 315 160 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -339 910 | 191 992 |
| ÅRETS RESULTAT | | -339 910 | 191 992 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 309 135 859 | 310 632 882 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 4 611 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 309 135 859 | 310 637 494 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 309 135 859 | 310 637 494 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 180 | 60 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 573 545 | 2 586 972 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 573 725 | 2 587 032 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 573 725 | 2 587 032 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 311 709 584 | 313 224 525 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 250 166 000 | 250 166 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 2 247 554 | 1 595 158 |
| Summa bundet eget kapital | | 252 413 554 | 251 761 158 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 950 455 | -1 490 051 |
| Årets resultat | | -339 910 | 191 992 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 290 365 | -1 298 059 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 250 123 189 | 250 463 099 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 42 500 000 | 42 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 500 000 | 42 500 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 18 037 500 | 18 884 375 |
| Leverantörsskulder | | 132 787 | 224 428 |
| Skatteskulder | | 52 181 | 104 362 |
| Övriga skulder | | 213 209 | 337 937 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 650 718 | 710 324 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 086 395 | 20 261 426 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 311 709 584 | 313 224 525 |

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 | 200 år | 200 år |
| Entrétak | 20 år | 20 år |
| Kylanläggning lokal | 15 år | 15 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 102 450 | 2 803 267 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 2 471 982 | 2 445 839 |
| Hyror parkering moms | 67 800 | 66 000 |
| Vatten-/värmeintäkter | 117 137 | 116 250 |
| Värmeintäkter | 26 625 | 26 250 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 11 911 | 9 429 |
| Öresutjämning | 55 | 90 |
| | 4 797 960 | 5 467 125 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 10 129 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 16 772 |
| Övriga intäkter | 671 | 26 229 |
| | 10 800 | 43 001 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 52 756 | 224 852 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 134 806 | 33 581 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 1 685 |
| | Snöröjning/sandning | 13 084 | 20 965 |
| | Städning entreprenad | 104 942 | 97 955 |
| | Städning enligt beställning | 42 269 | 9 753 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 20 854 | 25 136 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 20 456 |
| | Hissbesiktning | 6 823 | 5 843 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 3 336 |
| | Bevakning | 5 674 | 2 909 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 598 |
| | Gård | 1 635 | 0 |
| | Serviceavtal | 149 296 | 123 310 |
| | Förbrukningsmateriel | 25 831 | 3 802 |
| | Teleport/hissanläggning | 0 | 12 902 |
| | | 557 969 | 587 083 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 35 928 |
| | Lokaler | 19 163 | 47 965 |
| | Gemensamma utrymmen | 5 309 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 29 040 | 0 |
| | Entré/trapphus | 8 408 | 5 616 |
| | VVS | 9 537 | 14 609 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 13 772 | 0 |
| | Ventilation | 2 958 | 0 |
| | Elinstallationer | 3 390 | 29 172 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 6 790 | 14 862 |
| | Hiss | 87 596 | 19 016 |
| | Tak | 0 | 3 565 |
| | Fönster | 0 | 10 511 |
| | Garage/parkering | 0 | 5 237 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 5 245 |
| | | 185 962 | 191 724 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 186 320 | 0 |
| | Lokaler | 17 185 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 16 129 | 0 |
| | Entré/trapphus | 36 960 | 18 829 |
| | Installationer | 23 506 | 0 |
| | Hiss | 104 768 | 0 |
| | | 384 868 | 18 829 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 138 794 | 120 053 |
| | Värme | 772 618 | 769 927 |
| | Vatten | 142 915 | 122 092 |
| | Sophämtning/renhållning | 138 202 | 125 635 |
| | | 1 192 529 | 1 137 707 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 71 654 | 68 548 |
| | Kabel-TV | 9 639 | 8 945 |
| | | 81 293 | 77 493 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 239 136 | 247 409 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 641 756 | 2 260 244 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 0 | 2 449 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 532 | 6 249 |
| | Juridiska åtgärder | 738 | 67 050 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 26 100 | 24 114 |
| | Föreningskostnader | 11 256 | 30 871 |
| | Styrelseomkostnader | 29 040 | 16 861 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 5 403 | 8 856 |
| | Förvaltningsarvode | 88 406 | 85 200 |
| | Administration | 3 827 | 5 912 |
| | Konsultarvode | 5 160 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 950 | 5 830 |
| | | 179 412 | 253 391 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 75 000 | 75 000 |
| | Sociala kostnader | 22 450 | 16 999 |
| | | 97 450 | 91 999 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 370 540 | 1 370 540 |
| | Förbättringar | 43 579 | 22 189 |
| | Maskiner | 4 611 | 4 611 |
| | | 1 418 730 | 1 397 340 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 318 237 690 | 318 156 451 |
| | Nyanskaffningar | -82 905 | 81 239 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 318 154 785 | 318 237 690 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 604 807 | -6 212 079 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 414 119 | -1 392 728 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 018 926 | -7 604 807 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 309 135 859 | 310 632 882 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 43 847 202 | 43 847 202 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 118 600 000 | 118 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 87 314 000 | 87 314 000 |
| | | 205 914 000 | 205 914 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 182 800 000 | 182 800 000 |
| | Lokaler | 23 114 000 | 23 114 000 |
| | | 205 914 000 | 205 914 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 23 056 | 23 056 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 23 056 | 23 056 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -18 445 | -13 834 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 611 | -4 611 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -23 056 | -18 445 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 4 611 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 27 675 | 35 852 |
| | Skattefordran | 13 247 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 532 623 | 2 551 120 |
| | | 2 573 545 | 2 586 972 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 595 158 | 942 762 |
| | Reservering enligt stadgar | 652 396 | 652 396 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 2 247 554 | 1 595 158 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- | |
| | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | ändringsdag | |
| | Swedbank | 2,560 % | 21 000 000 | 21 000 000 | 2020-08-25 |
| | Nordea | 0,350 % | 18 037 500 | 18 384 375 | 2019-07-30 |
| | Swedbank | 0,560 % | 21 500 000 | 22 000 000 | 2019-01-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 60 537 500 | 61 384 375 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -18 037 500 | -18 884 375 | |
| | | | 42 500 000 | 42 500 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 537 500 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 66 000 000 | 66 000 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 75 000 | 75 000 |
| | Sociala avgifter | 22 000 | 19 500 |
| | Ränta | 37 006 | 70 228 |
| | Avgifter och hyror | 516 712 | 545 596 |
| | | 650 718 | 710 324 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Lån med Swedbank på 21,5 mkr med villkorsändringsdag 2019-01-28 omförhandlades till ett hypotekslån med SEB löpande med fast ränta och villkorsändringsdag 2020-01-28. Ny räntesats 0,60 % mot tidigare 0,562 %. Någon amortering utfördes ej.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11¹³ 2019




Ulf Ekström
Ledamot



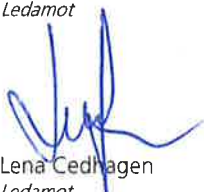
Per Kängevall
Ledamot



Christer Muregård
Ledamot



Peter Örrgren
Ledamot



Lena Cedhagen
Ledamot



Marianne Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 - 2019



Filip Laurin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Torget
Org.nr. 769615-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Torget 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.

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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Lilla Torget för år 2018 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 "Revisorers 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 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.

Revisorers 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.

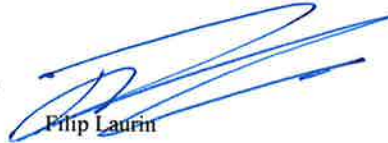
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 överträdelse 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 1 april 2019



Filip Laurin

Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 803 000 | 2 102 450 | 2 803 000 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 2 446 000 | 2 471 982 | 2 440 000 |
| Hyror parkering moms | 66 000 | 67 800 | 68 000 |
| Vatten-/värmeintäkter | 146 000 | 117 137 | 116 000 |
| Värmeintäkter | 34 000 | 26 625 | 26 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 4 000 | 11 911 | 2 400 |
| Öresutjämning | 0 | 55 | 0 |
| Försäkringersättning | 0 | 10 129 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 671 | 10 000 |
| | 5 499 000 | 4 808 760 | 5 465 400 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -229 000 | -52 756 | -274 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -122 000 | -134 806 | 0 |
| Fastighetskötsel gård entreprenad | -2 000 | 0 | 0 |
| Fastighetskötsel gård beställning | -2 000 | 0 | -5 000 |
| Snöröjning/sandning | -17 000 | -13 084 | -17 000 |
| Städning entreprenad | -103 000 | -104 942 | -108 000 |
| Städning enligt beställning | -13 000 | -42 269 | -15 000 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -27 000 | -20 854 | -20 000 |
| Hissbesiktning | -7 000 | -6 823 | -6 000 |
| Myndighetstillsyn | -4 000 | 0 | 0 |
| Bevakning | -4 000 | -5 674 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -2 000 | 0 | -4 000 |
| Gård | -1 000 | -1 635 | 0 |
| Serviceavtal | -129 000 | -149 296 | -158 000 |
| Förbrukningsmateriel | -4 000 | -25 831 | -5 000 |
| Teleport/hissanläggning | -14 000 | 0 | -13 000 |
| | -680 000 | -557 969 | -625 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -200 000 | 0 | -220 000 |
| Lokaler | 0 | -19 163 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -5 309 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -29 040 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -8 408 | 0 |
| VVS | 0 | -9 537 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -13 772 | 0 |
| Ventilation | 0 | -2 958 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 390 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -6 790 | 0 |
| Hiss | 0 | -87 596 | 0 |
| | -200 000 | -185 962 | -220 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | -186 320 | 0 |
| Lokaler | 0 | -17 185 | -41 000 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -16 129 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -36 960 | 0 |
| Installationer | 0 | -23 506 | 0 |
| Hiss | 0 | -104 768 | 0 |
| Fasad | 0 | 0 | -98 000 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 0 | -13 000 |
| | 0 | -384 868 | -152 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -126 000 | -138 794 | -125 000 |
| Värme | -800 000 | -772 618 | -860 000 |
| Vatten | -123 000 | -142 915 | -160 000 |
| Sophämtning/renhållning | -131 000 | -138 202 | -130 000 |
| | -1 180 000 | -1 192 529 | -1 275 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -72 000 | -71 654 | -70 000 |
| Kabel-TV | -10 000 | -9 639 | -9 000 |
| | -82 000 | -81 293 | -79 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -282 000 | -231 140 | -231 140 |
| Ändrad tax. F-skatt/K-avg | 0 | -7 996 | 0 |
| | -282 000 | -239 136 | -231 140 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -3 000 | 0 | -3 000 |
| Tele- och datakommunikation | -7 000 | -3 532 | -7 000 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -15 738 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -26 000 | -26 100 | -25 000 |
| Föreningskostnader | -31 000 | -11 256 | -40 000 |
| Styrelseomkostnader | -17 000 | -29 040 | -18 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -9 000 | -5 403 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -90 000 | -88 406 | -88 000 |
| Förvaltningsarvodena övriga | 0 | 0 | -5 000 |
| Administration | -5 000 | -3 827 | -3 000 |
| Konsultarvode | 0 | -5 160 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000 | -5 950 | 0 |
| | -194 000 | -194 412 | -190 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -75 000 | -75 000 | -75 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -20 000 | -22 450 | -22 000 |
| | -95 000 | -97 450 | -97 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -1 371 000 | -1 370 540 | -1 371 000 |
| Förbättringar | -71 000 | -43 579 | -21 000 |
| Maskiner | -5 000 | -4 611 | -5 000 |
| | -1 447 000 | -1 418 730 | -1 397 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -4 160 000 | -4 352 348 | -4 266 140 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 339 000 | 456 413 | 1 199 260 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 86 | 0 |
| Låneräntor | -1 100 000 | -811 228 | -1 100 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -181 | 0 |
| | -1 100 000 | -811 323 | -1 100 000 |
| RESULTAT | 239 000 | -354 910 | 99 260 |