

ÅRSBERÄTTELSE

- 2018 -



BRF SKANSTORGET
GÖTEBORG



STYRELSEN FÖR BRF SKANSTORGET I GÖTEBORG

Org. nr: 769606-0578

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för BRF Skanstorget i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BRF Skanstorget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Styrelsen jobbar aktivt för att bibehålla hög kvalitet i vår boendemiljö. Alla renoveringar och förbättringar i fastigheten görs med målet att höja imagen samt återskapa den äldre charmen i fastigheten. Styrelsen ser allt vårt arbete på lång sikt. Vi arbetar både med att minska utgifter, likväl som att höja intäkter.

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:25 – 23:28 i Göteborg samt tillhörande mark. Det finns i denna fastighet sammanlagt 68 st lägenheter (varav 2 st med hyresrätt) och 10 st lokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 4 649 kvm, varav 4 504 kvm bostadsrätter och 145 kvm hyresrätter.

Totala lokalytan är 796 kvm.

Enligt objektlistan fördelar sig ytor och intäkter på följande sätt (hyrorna inkluderar värmetillägg samt fastighetsskatteavgift för lokaler):

	Yta m2	Intäkt
Bostadsrätter	4 504	2 894 508
Hyresrätter	145	131 196
Lokaler	796	1 157 642

Byggnadernas sammanlagda yta enligt taxeringsbeskedet är 5 477 m2.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Skanstorget 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A samt 6B. Skanstorget 4C innehåller lokalyta samt tvättstuga.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 1 r o k
34 st 2 r o k
22 st 3 r o k
2 st 4 r o k

18

Föreningens lokaler är fördelade som följer:

Typ	Yta m2	Löptid avtal	Hyresgäst
Restaurang	53	2020-12-31	Benne Pasta
Lager	110	2020-09-30	Tele-Hå
Restaurang	55	2021-09-30	Meat the Greek
Förråd	31	2019-12-31	Skräddare Samuel
Restaurang	141	2022-01-14	Burgersson
Butik	37	2021-12-31	Rapid Fix
Butik	238	2020-06-30	Yogayama
Lager/förråd	27	Löpande, 3 mån upps.	Skistore
Lager	15	Löpande, 3 mån upps.	Burgersson
Kontor	89	2021-01-31	BeTe Konsulttjänster AB

Uppsägningsvarsel för samtliga lokaler är nio månader, förutom två lagerlokaler som upplåtes med 3 månaders uppsägning. Under 2018 sades kontraktet med Tele-Hå avseende lagerlokal upp.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget tecknades 2011-01-01 för att garantera samtliga medlemmar fullgott skadeskydd. Medlemmarna ansvarar för eventuell självrisk.

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens styrelse har tillsammans med HSB tagit fram en ny underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig till år 2048.

Föreningens nya stadgar fastställdes i samband med ordinarie föreningsstämma i maj 2018 samt en extra föreningsstämma i juni 2018.

Under året har föreningen gjort investeringar i en tidigare lagerlokal, vilket innefattade bland annat byte av stammar, fönsterbyte samt installation av ventilation. Hösten 2018 öppnade Benne Pasta en pastarestaurang i lokalen.

Föreningen har sagt upp ett avtal med Tele-Hå avseende en lagerlokal på Skanstorget 5B. Avtalstiden löper ut 2020-09-30. Styrelsen avser utveckla lokalen för att hyra ut den som kontorslokal framöver och på detta sätt öka föreningens intäkter.

Föreningen har anlitat skadedjurssaneringsbolaget Nomor för att ombesörja sanering av råttor i källarutrymmen. Nomor har tätat och spärrmålrat källarna för att minska problemen framöver.

Föreningen har under året justerat fraktionerna och tömningsfrekvensen i sopsorteringsrummet samt infört avfallskärl för övrigt avfall.

Föreningen har under andra halvan av 2018 sett över sin likviditet och föreningens kassaplaceringar. Styrelsen har flyttat kapital från HSB, där föreningen saknar insättningsgaranti, till andra banker, med insättningsgaranti. Vi får därmed en högre trygghet och ränta än tidigare. En fondplacering med låg risk via Nordea har avslutats och ersatts med en annan fondplacering, även den med låg risk.

Styrelsen har tagit beslut att amortera på det lån som förfaller mars 2019. Anledningen är att vi har en överlikviditet i föreningen och bedömer det lämpligt att amortera. Sammanfattningsvis bör dessa förändringar leda till en lägre kostnad på lång sikt, men framförallt har föreningens risk minskat avsevärt.

Inga justeringar av avgifter har genomförts under räkenskapsåret och avgifterna uppgår i genomsnitt till 677 kr/m². Även efter räkenskapsårets utgång har avgifterna varit oförändrade.

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning	HSB ekonomisk förvaltning
Värme	Göteborgs Energi
El	Din El
TV	Telenor
Bredband	Ownit
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsskötsel	RB fastighetsservice AB
Städning	RB fastighetsservice AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Hissar	Vinga Hiss AB
Sopsug	Envac

18

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen själva. Erfarenheten hittills är att andra konsulter och egna resurser är både bättre och billigare.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under senaste åren har följande periodiskt/planerat underhåll, reparationer samt investeringar gjorts.

Åtgärd	År	Underhåll /investering	Kommentar
Fläkt installation	2018	Underhåll	4A/5A från Burgersson
Skadedjurssanering, råttor	2018	Underhåll	Källare och gårdar
Konvertering av lagerlokal till restaurang	2018	Investering	3A, Benne Pasta
Fasadrenovering nedre fasad 5-6	2018	Underhåll	Yogayama (ej slutförd)
Installation av wallpads	2018	Investering	Alla trappuppgångar
Konvertering av förråd till barnvagnsrum	2017	Investering	
Konvertering av lagerlokal till kontorsyta	2017	Investering	3B, Bete Konsulttjänster
Spolning dagvattenavlopp 6A	2017	Underhåll	
Renovering trapphus	2017	Underhåll / Investering	Inkl. byte av strömbrytare.
Installation av automatiska portöppnare	2016	Investering	Alla portiker samt 4A trapphus.
Byte fönster trapphus	2016	Underhåll	4A
Byte balkongdörrar	2016	Underhåll	3A mot gården
Renovering hissar	2016	Underhåll / Investering	3A och 6A
Tvätt fasad	2016	Underhåll	Alla byggnader mot gården
Lagning av puts	2016	Underhåll	Alla byggnader mot gården
Komplettering nya balkonger	2016	Investering	5 st
Förstudie gård- och vindsprojekt	2016-2017	Investering	
Fönsterrenovering	2016	Underhåll	Alla byggnader (ej lokaler)
Åtgärder fukt trapphus 6B	2016	Underhåll	
Åtgärder fukt källare, 6A	2016	Underhåll	
Byte av torktumlare tvättstuga	2015	Underhåll	1 st
Åtgärder ny restaurang	2014-2015	Investering	Konvertering lokal till restaurang, inkl ventilation
Avloppsspolning	2014-2015	Underhåll	Alla byggnader
OVK-besiktning	2014-2015	Underhåll	Samtliga lokaler och lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. I stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 20 juni 2018. De ärenden som togs upp på extrastämman var justering av stadgar samt bildande av arbetsgruppen för utredning av grundförstärkning, gårdar och vindar.

Föreningen hade vid årets början 94 medlemmar samt vid årets slut 99. Tillkommande medlemmar under året har varit 22 samt avgående 17.

Under året har 12 lägenheter överlåtits (jmf 2017: 12). Köpeskillingen var i genomsnitt 65 464 kr (jmf 2017: 75 085) kr per m2. En minskning med 13 % sedan förra året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dag Eliasson	Ordförande
Magnus Nilsson	Ledamot
Rasmus Wallgren	Ledamot
Erik Emanuelsson	Ledamot
Anna-Pia Eklöw	Ledamot
Nina Puskar	Suppleant
Sarah Callton	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Under året har revisionen skötts av Borevision och de utser själva revisor och suppleant.

Valberedning har varit Christopher Wassberg och Robert Colliander, valda av stämman.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

17

FLERÅRSÖVERSIKT

TKR	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4338	4094	4076	3811	4037
Resultat efter finansiella poster	535	-268	-2212	300	505
Balansomslutning	77945	77086	78012	72405	72111
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	677	677	677	677	677
Underhållsfond	524	0	1640	1251	866
Soliditet i %	64	64	62	60	60

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 126 293		0	40 126 293
Kapitaltillskott	4 662 506		0	4 662 506
Upplåtelseavgifter	9 105 448		0	9 105 448
Fond för yttre underhåll	0		523 871	523 871
S:a bundet eget kapital	53 894 247		0	54 418 118
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 574 584	-267 628	-523 871	-5 366 083
Årets resultat	-267 628	267 628	535 208	535 208
S:a ansamlad förlust	-4 842 212		11 337	-4 830 876
S:a eget kapital	49 052 035		535 208	49 587 242

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt disposition ur med 176 129 kr. 

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 366 083
Årets resultat	<u>535 208</u>
	-4 830 876

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 830 876	
---------------------	------------	---

Brf Skanstorget i Göteborg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 338 162	4 094 221
Övriga rörelseintäkter	Not 2	21 655	52 118
Summa rörelseintäkter		4 359 817	4 146 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 361 566	-1 895 502
Underhållskostnader	Not 4	-176 129	-1 271 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 961	-180 852
Personalkostnader	Not 6	-146 571	-147 190
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-838 724	-785 544
Summa rörelsekostnader		-3 708 951	-4 280 867
Rörelseresultat		650 866	-134 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 920	12 995
Resultat från långfristigt värdepappersinnehav		50 635	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-170 074	-146 095
Summa finansiella poster		-104 519	-133 100
Resultat efter finansiella poster		546 348	-267 628
Skatt på fondförsäljning	Not 10	-11 140	0
Årets resultat		535 208	-267 628

m

Brf Skanstorget i Göteborg

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 12 67 322 737 66 681 030

Inventarier

Not 13 10 862 16 293

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 14 0 857 884

67 333 598 67 555 206

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 15 2 000 000 688 785

2 000 000 688 785

Summa anläggningstillgångar

69 333 598 68 243 991

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 16 8 499 1 252

Övriga fordringar

Not 17 3 474 041 380 614

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 228 694 230 176

3 711 234 612 042

Kortfristiga placeringar

Not 19 4 900 000 8 200 000

Kassa och bank

0 30 202

Summa omsättningstillgångar

8 611 234 8 842 244

Summa tillgångar

77 944 832 77 086 235

Brf Skanstorget i Göteborg

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

53 894 247

53 894 247

Underhållsfond

523 871

0

54 418 118

53 894 247

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 366 083

-4 574 584

Årets resultat

535 208

-267 628

-4 830 876

-4 842 212

Summa eget kapital

49 587 242

49 052 035

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

26 664 613

26 664 613

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

248 261

378 265

Skatteskulder

20 488

21 660

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

711 830

471 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

712 398

497 677

1 692 977

1 369 588

Summa skulder

28 357 590

28 034 201

Summa Eget kapital och skulder

77 944 832

77 086 235

18

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 73 år.

Ombyggnader

Ombyggnader skrivs av med 1,5 % på kvarvarande nyttjandeperiod 55 år.

Bredbandsinstallation skrivs av med 10 %, hissförbättringar med 3,33 %, balkonger med 3,33 % lokalombyggnad med 3,33 % och antika foder och lister med 5 %.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

m

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 894 508	2 894 508
	Hyror	1 348 927	1 112 063
	Övriga intäkter	94 727	87 650
		4 338 162	4 094 221
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	10 722	23 346
	Övriga intäkter	10 933	28 772
		21 655	52 118
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	233 003	199 980
	Reparationer	350 178	118 197
	El	120 375	98 270
	Uppvärmning	623 667	588 304
	Vatten	149 684	147 318
	Sophämtning	227 120	238 472
	Övriga avgifter	155 263	154 739
	Förvaltningsarvoden	146 612	105 924
	Övriga driftskostnader	355 666	244 299
		2 361 566	1 895 502
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	26 188	1 271 778
	El och tele	149 941	0
		176 129	1 271 778
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	162 396	160 900
	Övriga externa kostnader	23 565	19 952
		185 961	180 852
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	112 625	112 000
	Sociala kostnader	33 946	35 190
		146 571	147 190
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	833 293	780 108
	Inventarier	5 431	5 436
		838 724	785 544
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	14 920	12 995
		14 920	12 995
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	169 374	145 386
	Övriga finansiella kostnader	700	709
		170 074	146 095
Not 10	Skatt på fondförsäljning		
	Skatt försäljning av fonder	11 140	0
		11 140	0
Not 11	Årets resultat		
	Redovisat resultat	535 208	-267 628
	Förslag till avsättning underhållsfond	-700 000	-700 000
	Förslag till disposition underhållsfond	176 129	700 000
	Resultat efter underhållspåverkan	11 337	-267 628

M

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	61 200 157	60 260 857
Årets investeringar	1 475 000	939 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 675 157	61 200 157
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 455 603	-10 675 495
Årets avskrivningar	-833 293	-780 108
Utgående avskrivningar	-12 288 896	-11 455 603
Bokfört värde byggnader	50 386 262	49 744 555
Bokfört värde mark	16 936 475	16 936 475
Bokfört värde byggnader och mark	67 322 737	66 681 030
Taxeringsvärde för Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28		
Byggnad - bostäder	48 200 000	48 200 000
Byggnad - lokaler	4 954 000	4 954 000
	53 154 000	53 154 000
Mark - bostäder	72 200 000	72 200 000
Mark - lokaler	2 194 000	2 194 000
	74 394 000	74 394 000
Taxeringsvärde totalt	127 548 000	127 548 000
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	87 722	87 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 722	87 722
Ingående avskrivningar	-71 429	-65 993
Årets avskrivningar	-5 431	-5 436
Utgående avskrivningar	-76 860	-71 429
Bokfört värde	10 862	16 293
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
IB Balkonger	0	909 300
Årets investering balkonger	0	30 000
Balkonger överfört till byggnader	0	-939 300
IB lokalombyggnad	857 884	0
Årets investering lokalombyggnad	617 116	857 884
Lokalombyggnad överfört till byggnader	-1 475 000	0
	0	857 884
Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Nordea International Fund	0	688 785
Hjärta, Monyx Fund	2 000 000	0
Marknadsvärde 2018-12-31: 1 909 905:76 kr.	2 000 000	688 785
Not 16 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	4 956	1 252
Övriga kundfordringar	3 543	0
	8 499	1 252
Not 17 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 420 635	361 115
Skattekonto	53 406	19 499
	3 474 041	380 614
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	225 380	221 225
Upplupna intäkter	3 314	8 951
	228 694	230 176

MS

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 19 Kortfristiga placeringar

Placerings typ	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Marginalen Bank	2018-09-25	2019-09-25	12 mån	1,10%	950 000
Collector	2018-11-27	2019-05-27	6 mån	1,00%	950 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-01-31	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-01-31	3 mån	0,15%	1 000 000
					4 900 000

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788765661	1,02%	2019-03-27	10 239 613	0
Nordea	39788833632	0,55%	2019-02-28	8 190 000	0
Nordea	39788833659	0,56%	2019-02-28	8 235 000	0
				26 664 613	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

26 664 613

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 664 613

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

28 600 000

28 600 000

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	59 648	18 593
Depositioner lokaler	652 182	453 392
	711 830	471 985

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 254	10 412
Övriga upplupna kostnader	358 521	190 572
Förutbetalda hyror och avgifter	343 623	296 693
	712 398	497 677

Göteborg 15/3 2019


 Anna Pia Eklöv

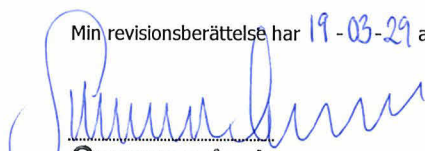

 Dag Eliasson


 Erik Emanuelsson


 Magnus Nilsson


 Rasmus Wallgren

Min revisionsberättelse har 19-03-29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Susanne Andersson
 BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skanstorget i Göteborg, org.nr. 769606-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skanstorget i Göteborg för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skanstorget i Göteborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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 29/3 2019

Susanne Andersson

BoRevision AB

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

FAKTA OM VÅRA FASTIGHETER

Samtliga fastigheter förvärvades år 2001. Värdeår för fastigheterna, enligt taxeringen, är 1979.

Fastigheterna är anslutna till Göteborg Energis fjärrvärmenät genom två värmecentraler belägna i Skanstorget 4A och 5B.

Byggnaderna är uppförda 1905, 1906, 1887 och 1907 och omfattar fyra byggnader samt ett gårdshus där bl.a. föreningens tvättstuga är inhytt.

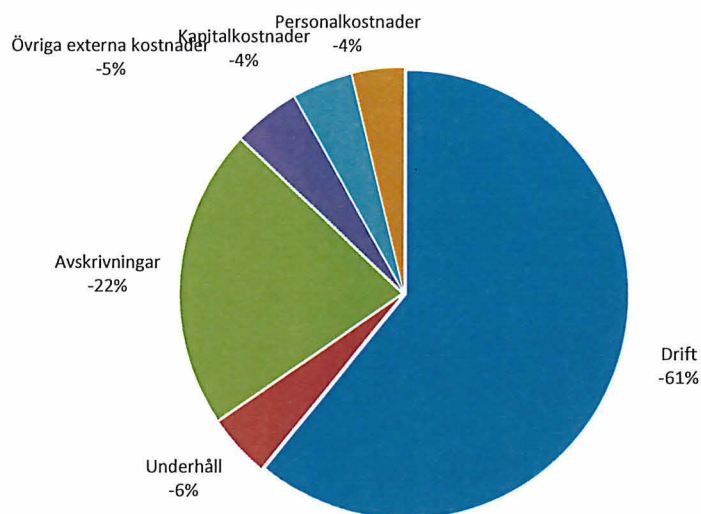
Hus 5 och 6 kommer att på sikt behöva grundförstärkas. Föreningen låter utföra regelbundna mätningar. Senaste mätning, sommaren 2018, visar ingen väsentlig förändring i grunderna. Sålunda är inga åtgärder påkallade i närtid. Nya mätningar görs årligen.

Under 2018 har utredningen om konvertering av vindar eller delar av vindar till lägenheter intensifierats. Vid en extra föreningsstämma i juni 2018 tillsattes en arbetsgrupp för vindsprojektet. Styrelsen har under året anlitat Gleipnergruppen för att ta fram ett beslutsunderlag avseende vindskonvertering, grundförstärkning och flytt av vindsförråd då den tidigare leverantören inte slutfört arbetet.

ÖVRIG INFORMATION

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Annedal Sopsug Samfällighetsförening. Vi är delägare i två av samfällighetens tre anläggningar. I GA1 har vi ett andelstal om 3,13 och i GA8 har vi 0,68. Samfälligheten förvaltar hantering av hushållsavfall.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

