

Brf Göteborgshus 65

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Göteborgshus 65
716443-9916
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	12-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 65, 716443-9916, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Hansson	Ordförande	2019
Margareta Widestam	Ledamot	2020
May Kjellsson	Ledamot	2020
Lennart Leimo	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Sven-Åke Karlsson	Suppleant	2020
Kenneth Johansson	Suppleant	2019
Helena Begorgis	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Maria Ericson	Föreningsvald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter

Ann-Christine Sjögren	Revisorssuppleant	2019
-----------------------	-------------------	------

Valberedning

Oskar Bengtsson	Sammanställande	2019
Johan Henningsson		2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

att

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på Järnbrott 21:1, 32:1 samt 33:1 i Göteborgs kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna innefattar 208 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheterna är belägna på Antenngatan 11-37, 30-36 samt Mottagaregatan 10 och 12.

Föreningen upplåter 208 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 49 garageplatser, 76 parkeringsplatser, 72 förråd samt 16 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	98	74	20

Total tomtarea:	34750 kvm
Total bostadsarea:	12715 kvm
Total lokalarea:	18 kvm
Total garagearea	969 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska samt tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Green Landscaping
Com Hem
Skellefteå Kraft
Göteborg Energi
Anticimex
Velco West
Cleanpipe

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning
Utemiljö
TV & Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal högtrycksspolning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 576 503 kr och planerat underhåll för 996 721 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Urval av genomförda åtgärder under året

Byte till LED-belysning

- Över samtliga portar
- På samtliga stolpbelysningar
- På samtliga gavelbelysningar

Resterande lekplatser har färdigställts

Dränering utefter 27A-B

Solcellsutredning

Besiktning och spolning av spillvattenledningar på 27 A-B, 37 E-F och 11 A-B

Energideklaration

SBA-besiktning

Brandvarnare i samtliga källare och trappuppgångar

Byte av 1 expansionskärl

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-06-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 132 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 167 kr per kvm.

Kommande planerat underhåll 2019-2020

Underhåll enligt ny underhållsplan, baserad på klimatskalsrapporten

- Renovering fönster på fasad och källarfönster
- Renovering fönsterdörrar, eventuellt byte
- Renovering balkonger, eventuellt byte
- Målning av plåtdetaljer tak, huvar och luckor
- Målning samt byte av skadat virke träfasad

Montering av måslinor på samtliga tak

Installation av portlås med telefoni

Samtliga spygatter vid källarnedgångarna ska bilas upp för att förebygga översvämning i källare

Diverse elarbeten

Diverse markarbeten delvis beroende av sättningar

Besiktning och spolning resterande spillvattenledningar

Omläggning 5% av asfaltsbeläggningen

Radonmätning

Byte till LED-belysning i källare och källarförråd

Kommande planerat underhåll 2021-2027

Renovering källartrappor inkl räcke

LED-armaturer i källare

Tak garage och soprum

Byte tappvattenledningar

Relining av spillvattenledningar

Spillvatten samlingsledningar infordring

Omläggning 5% av asfaltsbeläggningen



Tidigare utfört underhåll under 2017

Klimatskalsbesiktning
Separat besiktning av samtliga tak
Besiktning av samtliga balkonger
Renovering/underhåll av samtliga lekplatser
Målning av samtliga entrédörrar på radhusen
Nya förrådsdörrar på radhusens trädgårdsförråd
Besiktning och spolning av spillvattenledning 30-36
Besiktning av avlopps- och vattenledning utanför 33A-B pga sättningar
Byte avloppsledning på 33A-B
Reparation av betongmurar vid tre källarnedgångar
Installation av vindmätare för höjning av komfort i lägenheterna och en jämnare temperatur.
Ny golvbeläggning i samtliga soprum
Renovering av ytbeläggning trappor i uppgångar
Byte av 1 st expansionskärl

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018. Extra föreningsstämma hölls den 21 november 2018 med anledning av nya stadgar, utträde ur Riksbyggens Intresseförening samt nytt föreningsnamn. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 8 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 279 medlemmar.
31 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 282 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens styrelse har avseende 2019 beslutat att behålla årsavgiften oförändrad. Årsavgiften förändrades senast 2014-01-01 då den höjdes med 6%.

OC

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	12 833	12 797	12 943	12 878
Resultat efter finansiella poster	3 210	1 515	1 842	542
Förändring av underhållsfond	1 135	218	1 840	539
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3 328	2 546	1 252	1 253
Soliditet %	24	21	19	18
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	810	810	810	810
Driftskostnad, kr / kvm	380	319	327	330
Ränta, kr / kvm	106	137	186	216
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	167	236	204	200
Lån, kr / kvm	6 242	6 378	6 615	6 818
Snittränta (%)	1,69	2,15	2,81	3,17

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Allmänt om verksamheten

Ordföranden har ordet

För att återknyta till mitt inlägg i 2017 års redovisning, där jag med tillförsikt såg fram emot samarbetet med Bredablick och styrelsen, så har mina förväntningar besannats. Allt har fungerat utmärkt.

Vi har mycket underhåll framför oss de närmaste åren. De mest kostnadskrävande kan du läsa om på föregående sida. Flera besiktningar har utförts för att få ett gediget underlag för upprättandet av en ny underhållsplan. Den har nu upprättats av Bredablick Fastighetspartner AB och vi anser oss ha en god överblick och kontroll av det underhåll som vi har framför oss de närmaste åren.

Då underhållsplanen är ett levande dokument kan dock förändringar ske. I dagsläget ser vi däremot inte något behov av att höja våra avgifter under 2019. Vi reserverar oss emellertid för eventuella oförutsedda händelser.

Naturligtvis kommer allt underhåll att innebära en del olägenheter för oss. Det får vi leva med, om vi ska hålla våra fastigheter i gott skick.

Återigen - ett stort tack till alla styrelsemedlemmar för, som vanligt, ett stimulerande och engagerat arbete.

Tack också alla övriga medlemmar, som har givit styrelsen förtroendet att administrera arbetet med vår förening.

Ett speciellt tack till vår nya förvaltare Bredablick - det känns tryggt med er vid rodret!

Alla entreprenörer - ingen nämnd, ingen glömd - tack för väl genomföra arbeten!

Slutligen - jag är stolt över vår fina förening och det tycker jag att du också ska vara. Låt oss tillsammans fortsätta att värna om gemenskapen och glädjen. Det är ju vi alla tillsammans, som skapar vår förening.

Låt positiviteten flöda!

Vänliga hälsningar
Eva Hansson



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 562 049	8 784 586	698 619	1 515 047
Disposition enligt föreningsstämma			1 515 047	-1 515 047
Avsättning till underhållsfond		2 132 000	-2 132 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-996 721	996 721	
Årets resultat				3 210 348
Vid årets slut	11 562 049	9 919 865	1 078 387	3 210 348

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 213 666
Årets resultat före fondförändring	3 210 348
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 132 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	996 721
Summa över/underskott	4 288 735

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

4 288 735

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

lbt

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 886 741	10 904 584
Övriga rörelseintäkter	3	1 946 163	1 892 905
Summa rörelseintäkter		12 832 904	12 797 489
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-6 413 614	-7 497 101
Övriga externa kostnader	7	-528 730	-692 851
Personalkostnader	8	-122 147	-131 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 252 850	-1 249 327
Summa rörelsekostnader		-8 317 341	-9 570 589
Rörelseresultat		4 515 563	3 226 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		8 706	8 073
Räntekostnader		-1 343 873	-1 748 630
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		29 952	28 704
Summa finansiella poster		-1 305 215	-1 711 853
Resultat efter finansiella poster		3 210 348	1 515 047
Årets resultat		3 210 348	1 515 047

cat

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	99 469 913	100 719 241
Inventarier, maskiner och installationer	11	31 699	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	19 700	-
Summa materiella anläggningstillgångar		99 521 312	100 719 241
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		312 200	312 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 200	312 200
Summa anläggningstillgångar		99 833 512	101 031 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 667	9 808
Övriga fordringar		114 398	83 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	471 522	309 693
Summa kortfristiga fordringar		601 587	403 009
<i>Kassa och bank</i>	13	6 867 096	4 557 942
Summa omsättningstillgångar		7 468 683	4 960 951
SUMMA TILLGÅNGAR		107 302 195	105 992 392

ctt

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 562 049	11 562 049
Underhållsfond		9 919 865	8 784 586
Summa bundet eget kapital		21 481 914	20 346 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 078 387	698 619
Årets resultat		3 210 348	1 515 047
Summa fritt eget kapital		4 288 735	2 213 666
Summa eget kapital		25 770 649	22 560 301
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	78 030 271	78 543 916
Summa långfristiga skulder		78 030 271	78 543 916
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 453 166	2 670 000
Leverantörsskulder		726 679	560 489
Medlemmarnas reparationsfond		157 985	165 469
Övriga skulder		50 349	51 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 113 096	1 441 116
Summa kortfristiga skulder		3 501 275	4 888 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 302 195	105 992 392

utt

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 515 563	3 226 900
Avskrivningar	1 252 850	1 249 327
	5 768 413	4 476 227
Erhållen ränta	8 706	8 073
Erlagd ränta	-1 343 873	-1 748 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 433 246	2 735 670
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-198 578	-41 417
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-170 066	-805 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 064 602	1 888 962
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-54 921	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 921	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	13 325 158	-
Amortering av låneskulder	-15 055 637	-3 017 538
Resultat från finansiella instrument	29 952	28 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 700 527	-2 988 834
Årets kassaflöde	2 309 154	-1 099 872
Likvida medel vid årets början	4 557 942	5 657 814
Likvida medel vid årets slut	6 867 096	4 557 942

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

cc

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Dränering	39 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

CT

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	10 301 888	10 302 120
Hyror lokaler	18 510	141 874
Hyror p-platser/garage	444 648	460 590
Övriga objekt	121 695	-
Summa	10 886 741	10 904 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	339 452	339 456
Uppvärmning	1 513 316	1 513 854
Överlåtelseavgifter	18 154	11 200
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 895	-
Övriga intäkter	73 346	28 395
Summa	1 946 163	1 892 905

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	47 364
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	53 534	45 918
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 078	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	52 126	12 359
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 188	42 004
VA & sanitet, installationer	237 171	78 378
Värme, installationer	28 401	55 559
Ventilation, installationer	9 019	42 130
EI, installationer	7 192	39 465
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	16 250
Huskropp	97 324	41 209
Markytor	18 156	142 961
P-platser/garage	1 687	14 209
Vattenskador	44 627	27 706
Övrigt	-	43 750
Summa	576 503	649 262

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	97 375
Armaturer, gemensamma utrymmen	228 427	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 685	223 602
VA & sanitet, installationer	427 993	326 754
Värme, installationer	68 750	94 181
Övriga installationer	-	37 500
Huskropp, övrigt	-	305 820
Markytor	235 866	1 696 866
Summa	996 721	2 782 098

U66

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	311 316	306 740
Fastighetsförvaltning	1 053 591	718 627
Städning	17 771	-
Besiktningkostnader	40 563	-
Snöröjning	46 881	79 170
Serviceavtal	153 021	-
Förbrukningsinventarier	22 668	13 926
Förbrukningsmaterial	22 358	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 520	5 500
El	171 662	171 012
Uppvärmning	1 318 189	1 230 796
Vatten och avlopp	453 237	491 974
Avfallshantering	307 136	247 200
Försäkringar	141 531	117 471
Systematiskt brandskyddsarbete	55 963	-
Tomträttsavgälder	368 764	368 764
Kabel-TV	5 013	-
Internet	2 977	-
Övrig kommunikation	315 229	313 361
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	-	1 200
Summa	4 840 390	4 065 741

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	9 618	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	20 531	-
Kostnader för transportmedel	-	2 833
Frakter och transporter	263	-
Representation	711	7 988
Kontorsmateriel och trycksaker	11 481	32 000
Tele och post	14 784	19 140
Förvaltningskostnader	289 808	507 362
Revision	30 500	21 875
Jurist- och advokatkostnader	32 852	-
Bankkostnader	4 648	2 355
IT-tjänster	675	-
Övriga externa tjänster	109 593	74 776
Övriga externa kostnader	3 266	24 522
Summa	528 730	692 851

ut

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	94 938	101 028
Föreningsvald revisor	5 294	3 875
Övriga arvoden	-	4 620
Utbildning	3 031	-
Summa	103 263	109 523
Sociala avgifter	18 884	21 787
Summa	122 147	131 310

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 185 506	1 089 331
Markanläggningar	63 822	63 821
Inventarier, maskiner och installationer	3 522	96 175
Summa	1 252 850	1 249 327

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	115 240 419	115 240 419
-Markanläggningar	1 276 425	1 276 425
	<u>116 516 844</u>	<u>116 516 844</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	19 700	-
	<u>19 700</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	116 536 544	116 516 844
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 031 751	-13 846 245
-Markanläggningar	-765 852	-702 031
	<u>-15 797 603</u>	<u>-14 548 276</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 185 506	-1 185 506
-Årets avskrivning på markanläggning	-63 822	-63 821
	<u>-1 249 328</u>	<u>-1 249 327</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 046 931	-15 797 603
 Redovisat värde	99 489 613	100 719 241
 <i>Varav</i>		
Byggnader	99 023 162	100 208 668
Markanläggningar	446 751	510 573
Pågående nyanläggningar	19 700	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	165 000 000	165 000 000
Lokaler	3 322 000	3 322 000
Totalt taxeringsvärde	168 322 000	168 322 000
<i>Varav byggnader</i>	112 767 000	112 767 000

ctt

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 047 832	1 047 832
	1 047 832	1 047 832
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	35 221	-
	35 221	-
 Utgående anskaffningsvärden	1 083 053	1 047 832
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 047 832	-1 047 832
	-1 047 832	-1 047 832
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 522	-
	-3 522	-
 Utgående avskrivningar	-1 051 354	-1 047 832
 Redovisat värde	31 699	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	471 522	309 693
	471 522	309 693

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	5 000	5 000
Transaktionskonto Handelsbanken	4 352 011	874 397
Transaktionskonto Swedbank	489 385	1 665 204
Placeringskonto SBAB	2 020 700	2 013 341
	6 867 096	4 557 942

ut

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 453 166	2 670 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 812 664	10 680 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	72 217 607	67 863 916
	79 483 437	81 213 916

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	79 483 437	81 213 916
Summa	79 483 437	81 213 916

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	-	516 179	-	516 179	-
SBAB	-	-	10 378 886	-	10 378 886	-
Stadshypotek	1,31%	2022-12-30	-	10 378 887	-	10 378 887
SBAB	-	-	41 172	-	41 172	-
SBAB	-	-	206 109	-	206 109	-
SBAB	0,89%	Rörligt	424 909	-	22 904	402 005
SBAB	0,73%	Rörligt	915 000	-	20 000	895 000
SBAB	-	-	2 450 526	-	2 450 526	-
SBAB	0,86%	Rörligt	2 915 276	-	17 918	2 897 358
SBAB	2,50%	2019-04-18	4 125 000	-	250 000	3 875 000
Swedbank	1,50%	2021-01-25	17 248 453	-	100 000	17 148 453
SBAB	1,59%	2022-03-18	1 518 786	-	372 000	1 146 786
SBAB	1,59%	2022-03-18	2 385 000	-	60 000	2 325 000
SBAB	1,59%	2022-03-18	6 818 022	-	65 943	6 752 079
SBAB	1,59%	2022-03-18	8 589 993	-	554 000	8 035 993
SBAB	2,12%	2025-01-17	22 680 605	-	-	22 680 605
SBAB	0,76%	Rörligt	-	2 946 271	-	2 946 271
			81 213 916	13 325 158	15 055 637	79 483 437

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	29 272	29 327
Förutbetalda intäkter	673 633	880 160
Upplupna revisionsarvoden	26 500	21 875
Upplupna driftskostnader	383 691	509 754
	1 113 096	1 441 116

U

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

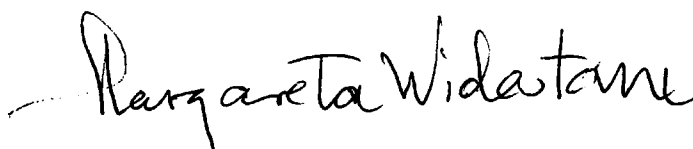
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	99 948 000	99 948 000
Summa ställda säkerheter	99 948 000	99 948 000

Underskrifter


Göteborg 2019-04-10




Eva Hansson



Margareta Widestam




May Kjellsson



Lennart Leimo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Maria Ericson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus 65, org. nr 716443-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus 65 för år 2018.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göteborgshus 65 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 17/4 2019

KPMG AB



Maria Ericson
Förtroendevald revisor



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

