

Brf Havtornet
Org nr 769619-4773

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Almänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-10-27. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-11-19. Nuvarande stadgar är registrerade under 2016-05-10. På extrastämma 2018-05-05 samt på ordinarie stämma 2018-05-29 togs beslut om att anta nya stadgar som registreras under 2019. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Kviberg 741:34 i Göteborgs kommun 2010-10-29.

Fastigheten omfattar ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boyta ca 2 929 m².

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Föreningen disponerar 24 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring AB.

Lägenhetsfördelning

12 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Gemensamma utrymmen

Föreningens fastighet skall delta i gemensamsanläggning avseende planteringar, belysning, dagvattenledningar och cykelrum samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med övriga fastigheter inom kvarteret.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetanläggning GA:48 avseende vägar utformade för låg hastighet, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar med tillhörande fördröjningsmagasin och sopsuganläggning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med övriga fastigheter i detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue som är belägna söder om Kvibergsvägen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Samfällighetsföreningen Öster om Bellevue.

Kommunen ska ges andelstal i gemensamhetsanläggningen med anledning av planbestämmelse om att viss kvartersmark ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Samfällighet

Föreningens fastighet deltar i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m. tillsammans med övriga fastigheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue, som är belägna söder om Kvibergsvägen. Marksamfälligheten kommer i sin helhet att upplåtas för ovan nämnd.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Primär fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Fastighetens tekniska status

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras enligt föreningens stadgar. Underhållsplan har upprättats för perioden 2019 till 2048.

Följande åtgärder planeras för 2019:

Taksäkerhet 12 000 kr

OVK-besiktning 29 000 kr

Beskattning

Fastigheten har värdeår 2011 och är befriad från fastighetsavgift under de första fem åren, och under de därpå följande fem åren utgår halv fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SBA har installerat brandvarnare i alla trappuppgångar och gemensamma utrymmen liksom brandsläckare i varje trappuppgång.

Underhållsplan har upprättats.

Styrelsen har deltagit i samfällighetens sammanträden.

Förnyat avtalet med HSB avseende teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	68
Antal medlemmar vid årets slut	66

Under verksamhetsåret har 6 (5) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-29 haft följande sammansättning:

Vlado Bosiljcic	Ordförande
Patrik Stenqvist	Kassör
Hanna Ekefäll	Sekreterare
Tony Balogh	Ledamot
Malin Ljungblad	Ledamot
Fredrik Bergman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Vlado Bosiljcic och Patrik Stenqvist två i förening.

Under året har 11 (10) st styrelsemöten genomförts.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkringar AB.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ola Öst
Patrik Eriksson Ta



Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 068	2 014	2 008	2 008	2 008
Resultat efter finansiella poster	tkr	-63	-4	-244	-148	-162
Soliditet	%	78	77	77	79	76
Likviditet	%	238	205	165	146	110

Årsavgifterna höjdes med 3 % 20180101. Genomsnittlig total årsavgift var 667 kr/m²/år.

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda</u>	<u>Upplåtelse</u>	<u>Fond för</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>	<u>Totalt</u>
	<u>insatser</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>	
Vid årets början	52 415 000	19 645 000	439 350	-223 381	-4 092	72 271 877
Avsättning fond enl stadgar	-	-	87 870	-87 870	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-4 092	4 092	-
Årets resultat	-	-	-	-	-62 671	-62 671
Vid årets slut	52 415 000	19 645 000	527 220	-315 343	-62 672	72 209 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-227 473
Årets resultat	-62 671
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering enligt UH-plan	-87 870
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-378 014</u>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enl följande Balanseras i ny räkning	<u>-378 014</u>

18

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 068 205	2 013 903
Övriga intäkter	2	40 222	47 893
Summa rörelseintäkter		2 108 427	2 061 796
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-895 775	-855 661
Övriga externa kostnader	4	-165 881	-95 101
Personalkostnader		-54 743	-54 893
Av- och nedskrivn. av materiella anl.tillgångar	5	-752 000	-752 000
Summa rörelsekostnader		-1 868 399	-1 757 655
Rörelseresultat		240 028	304 141
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 699	-308 233
Summa finansiella poster		-302 699	-308 233
Resultat efter finansiella poster		-62 671	-4 092
Årets resultat		-62 671	-4 092
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-62 671	-4 092
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0
Stadseenlig reservering av fond för yttre underhåll		-87 870	-87 870
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadseenlig reservering		0	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-150 541	-89 362

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	91 082 080	91 834 080
Summa anläggningstillgångar		<u>91 082 080</u>	<u>91 834 080</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 138	448
Övriga fordringar		27 610	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 976	70 213
Summa kortfristiga fordringar		<u>116 724</u>	<u>70 677</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	1 763 486	1 465 244
Summa omsättningstillgångar		<u>1 880 210</u>	<u>1 535 921</u>
Summa tillgångar		<u>92 962 290</u>	<u>93 370 001</u>



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 060 000	72 060 000
Fond för yttre underhåll	7	527 220	439 350
Summa bundet eget kapital		<u>72 587 220</u>	<u>72 499 350</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-315 343	-223 381
Årets förlust		-62 671	-4 092
Summa fritt eget kapital		<u>-378 014</u>	<u>-227 473</u>
Summa eget kapital		<u>72 209 206</u>	<u>72 271 877</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 963 676	20 347 724
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	8	384 000	384 000
Leverantörsskulder		52 746	75 239
Skatteskulder		55 650	27 594
Övriga kortfristiga skulder		2 503	443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 509	263 124
Summa kortfristiga skulder		<u>789 408</u>	<u>750 400</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>92 962 290</u>	<u>93 370 001</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär plan	100 år

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden till styrelsen utgår i enlighet med stämmobeslut.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	1 769 997	1 718 443
Hysesintäkter; garage och P-platser	113 400	113 400
Kabel-TV	108 864	108 864
Administrativ avgift	8 568	8 568
Vattenavräkning	67 377	64 629
Summa	2 068 205	2 013 903

Övriga intäkter

Försäkringsersättning	0	46 885
Filter	40 185	0
Övriga intäkter	0	1 000
Öresutjämning	37	8
Summa	40 222	47 893

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Teknisk förvaltning	63 620	62 532
Hissbesiktning	29 150	27 320
Reparationer	185 885	137 815
Elkostnader	98 382	71 158
Fjärrvärme	182 879	228 460

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vatten	70 564	69 390
Fastighetsförsäkring	22 034	18 814
Samfällighetsavgift	100 000	99 640
Kabel-TV	109 360	109 316
Övriga kostnader	5 845	3 622
Fastighetsskatt/avgift	28 056	27 594
	<u>895 775</u>	<u>855 661</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsarvode	23 500	22 500
Arvode förvaltningsavtal	59 756	58 188
Mätkostnader	6 517	6 349
Konsultkostnader	60 875	0
Övriga förvaltningskostnader	15 233	8 064
Summa	<u>165 881</u>	<u>95 101</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>95 000 000</u>	<u>95 000 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000 000	95 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 165 920	-2 413 920
Årets avskrivningar	-752 000	-752 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 917 920	-3 165 920
	<u>91 082 080</u>	<u>91 834 080</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	19 800 000	19 800 000

27

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	<u>50 200 000</u>	<u>50 200 000</u>

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	0	0

Not 6 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 758 486	1 460 244
	<u>1 763 486</u>	<u>1 465 244</u>

Not 7 Fond för yttre underhåll

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vid årets ingång	439 350	351 480
Avsättning enligt stadgar	87 870	87 870
	<u>527 220</u>	<u>439 350</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,65	2021-12-28	6 714 000	6 826 000
SEB	1,55	2020-01-28	6 713 676	6 825 724
SEB	1,22	2019-12-28	6 920 000	7 080 000
Summa			20 347 676	20 731 724
Nästa års amortering			<u>-384 000</u>	<u>-384 000</u>
Summa			19 963 676	20 347 724

Skulder som förfaller fem år efter balansdagen 18 427 676

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	22 940 000	22 940 000

Göteborg 2019-04-05



Vlado Bosiljic



Hanna Ekefäll



Malin Ljungblad



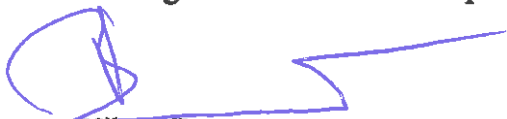
Patrik Stenqvist



Tony Balogh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havtornet, org.nr 769619-4773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havtornet 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Havtornet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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:

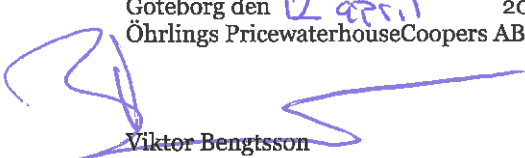
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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 12 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor