

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln
organisationsnummer 769623-5808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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,

6

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 Vattenspegeln för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 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 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.

Östersund 8/4 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA20, GA22 och Sopsugssamfällighet. Samfälligheterna förvaltar garage och sopsugsanläggning.

Styrelsen

Mattias K Haggärde Langqrie	Ledamot
Sven Ingvar Hermansson	Ledamot
Jan Christer Lanneld	Ledamot
Viola Irene Olsson	Ledamot
Per Kristian Sanne	Ledamot
Lars Per Göran Hogbäck	Suppleant
Birgit Annika Löfgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabeth Hallström

Ordinarie Extern

Deloitte AB

Valberedning

Tobias Berg

Claes Hillén

Kurt Sundström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lindholmen 35:1	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.

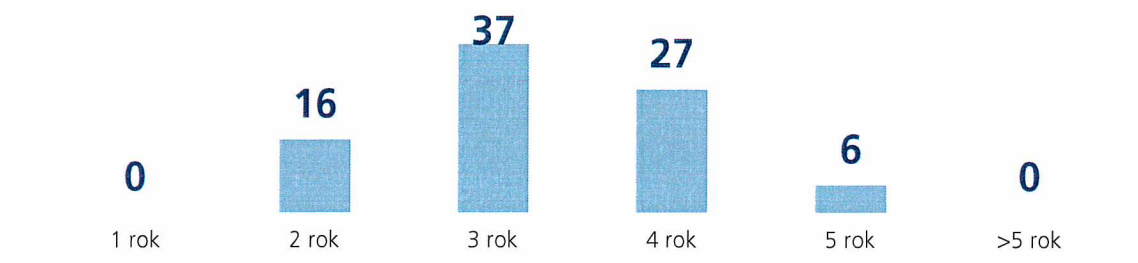
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 896 m², varav 7 493 m² utgör lägenhetsyta och 1 403 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	103 m ²	2019-02-28

Teknisk status**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

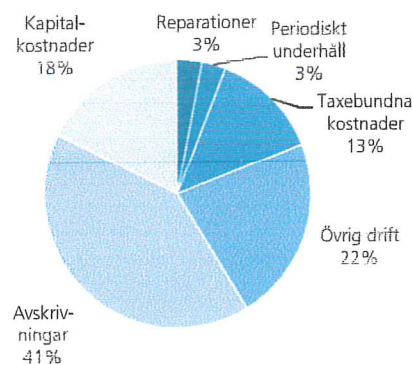
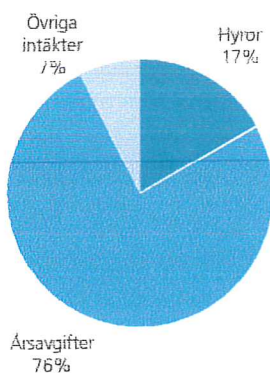
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	GUAB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 146 163	1 620 616
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 293 271	5 624 262
Finansiella intäkter	55	58
Minskning kortfristiga fordringar	0	81 145
Ökning av kortfristiga skulder	349 339	0
	5 642 665	5 705 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 622 585	2 585 671
Finansiella kostnader	1 095 451	1 061 186
Ökning av kortfristiga fordringar	83 073	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	2 478 680
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 381
	5 301 109	6 179 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 487 719	1 146 163
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	341 556	-474 453

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har föreningen fortsatt med arbetet att förbättra gårdsmiljön med nya växter m.m. Arbetet kommer att vara avslutat under våren 2019. Styrelsen har också låtit förbättra belysningen vid entréer och vid inpassagen till gården från Vintergatan. Förbättringsmålning i garaget har utförts.

Då garantitiden löpte ut under hösten 2018 har styrelsen arbetat mycket med att få JM att svara för sitt garantiansvar. En konsekvens av att garantitiden nu löpt ut har varit att ett flertal underhållsavtal tecknats. Att garantitiden löpt ut innebär att förvaltningskostnaderna nu kommer att öka.

Styrelsens arbete med att minska sina kapitalkostnader har fortsatt. Ytterligare minskning av kapitalkostnaderna kommer att ske under 2019 då ett nytt treårslån tecknades i slutet av 2018 till en lägre ränta. De minskade kapitalkostnaderna bedömer styrelsen väl täcker upp de ökade förvaltningskostnaderna. Den årliga amorteringstakten på lånen om 1,5 Mkr fortsätter.

Arbetet med att presentera ett beslutsunderlag för eventuell elbilsaddning och för eventuella solceller, för stämman har pågått hela året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 154

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	537	536	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 148	1 021	1 010	1 010
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 469	7 669	8 000	8 227
Elkostnad/m ² totalyta	21	28	26	31
Värmekostnad/m ² totalyta	55	34	41	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	119	164	197
Soliditet (%)	83	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-967	-565	-921	-594
Nettoomsättning (tkr)	5 258	5 351	5 224	5 217

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 493 m² bostäder och 1 403 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	175 603 000	0	0	175 603 000
Upplåtelseavgifter	110 417 000	0	0	110 417 000
Fond för yttre underhåll	798 226	0	120 631	677 595
S:a bundet eget kapital	286 818 226	0	120 631	286 697 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 804 015	0	-685 493	-2 118 522
Årets resultat	-967 035	-967 035	564 862	-564 862
S:a ansamlad förlust	-3 771 050	-967 035	-120 631	-2 683 384
S:a eget kapital	283 047 176	-967 035	0	284 014 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-967 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 804 015
summa balanserat resultat	-3 771 050

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-225 865
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	175 548
att i ny räkning överförs	-3 821 367

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	5 257 718	5 350 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 553	273 281
Summa rörelseintäkter		5 293 271	5 624 262
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 094 577	-2 112 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 014	-388 779
Personalkostnader	Not 6	-85 995	-84 401
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 542 325	-2 542 325
Summa rörelsekostnader		-5 164 910	-5 127 996
RÖRELSERESULTAT		128 361	496 266
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 095 451	-1 061 186
Summa finansiella poster		-1 095 396	-1 061 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-967 035	-564 862
ÅRETS RESULTAT		-967 035	-564 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	338 512 900	341 036 500
Inventarier	Not 9	93 625	112 350
Summa materiella anläggningstillgångar		338 606 525	341 148 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		338 606 525	341 148 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20 100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 226 096	830 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 858	49 647
Summa kortfristiga fordringar		1 333 954	900 285
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		318 312	327 352
Summa kassa och bank		318 312	327 352
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 652 266	1 227 637
SUMMA TILLGÅNGAR		340 258 791	342 376 487

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 020 000	286 020 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	798 226	677 595
Summa bundet eget kapital		286 818 226	286 697 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 804 015	-2 118 522
Årets resultat		-967 035	-564 862
Summa fritt eget kapital		-3 771 050	-2 683 384
SUMMA EGET KAPITAL		283 047 176	284 014 211
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 117 271	55 964 146
Summa långfristiga skulder		36 117 271	55 964 146
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 846 875	1 500 000
Leverantörsskulder		472 363	160 601
Skatteskulder		106 600	106 600
Övriga skulder		4 921	38 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	663 585	592 185
Summa kortfristiga skulder		21 094 344	2 398 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		340 258 791	342 376 487

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Förslag till avsättning och 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	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 013 431	4 020 889
Hyror lokaler	175 699	156 269
Hyror parkering	9 000	10 800
Hyror garage	653 200	660 000
Hyror förråd	49 650	31 333
Bredbandsintäkter	222 696	222 912
Varmvattenintäkter	134 007	139 255
Fakturerade kostnader	0	109 480
Öresutjämning	35	43
	5 257 718	5 350 981

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	5 300	249 969
Återbäring försäkringsbolag	9 125	1 995
Övriga intäkter	21 128	21 317
	35 553	273 281

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	213 539	327 702
	Fastighetsskötsel beställning	47 697	4 286
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 156	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	187 713	73 182
	Snöröjning/sandning	1 700	990
	Städning enligt beställning	2 125	0
	Mattvätt/Hyrmattor	20 240	16 241
	Sotning	0	26 875
	Myndighetstillsyn	1 036	1 006
	Gemensamma utrymmen	11 178	8 173
	Garage	27 027	107 945
	Soppantering	44 635	0
	Gård	1 308	1 729
	Serviceavtal	107 548	60 718
	Förbrukningsmateriel	28 436	12 500
	Brandskydd	5 450	5 034
	Fordon	549	0
		728 336	646 381
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 075	7 863
	Soppantering/återvinning	-850	0
	Entré/trapphus	6 394	3 850
	Lås	2 403	0
	VVS	34 184	20 611
	Värmeanläggning/undercentral	2 225	31 103
	Ventilation	0	43 481
	Elinstallationer	76 387	25 832
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 393	2 075
	Hiss	15 790	5 866
	Tak	0	1 485
	Mark/gård/utemiljö	0	5 136
	Garage/parkering	18 751	7 395
	Skador/klotter/skadegörelse	17 633	22 163
	Vattenskada	0	227 869
		185 385	404 729
	Periodiskt underhåll		
	Lås	36 964	0
	Mark/gård/utemiljö	138 584	105 234
		175 548	105 234
	Taxebundna kostnader		
	El	186 400	251 814
	Värme	486 331	300 763
	Vatten	148 081	150 816
	Sophämtning/renhållning	0	142 048
		820 812	845 441
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 101	56 578
	Samfällighetsavgift	66 095	828
		131 196	57 406
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 300	53 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 094 577	2 112 492

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 064	3 065
	Tele- och datakommunikation	234 389	229 831
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	242	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 000	7 750
	Föreningskostnader	17 320	14 690
	Styrelseomkostnader	0	5 895
	Förvaltningsarvode	130 195	105 650
	Administration	20 198	4 674
	Korttidsinventarier	8 362	3 033
	Konsultarvode	12 434	6 956
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
		442 014	388 779

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 250	67 050
	Sociala kostnader	17 745	17 351
		85 995	84 401

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 523 600	2 523 600
	Inventarier	18 725	18 725
		2 542 325	2 542 325

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	350 500 000	350 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	350 500 000	350 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 463 500	-6 939 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 523 600	-2 523 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 987 100	-9 463 500
	Planenligt restvärde vid årets slut	338 512 900	341 036 500
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	98 140 000	98 140 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	137 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde mark	72 330 000	72 330 000
		209 330 000	209 330 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	204 000 000	204 000 000
	Lokaler	5 330 000	5 330 000
		209 330 000	209 330 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	187 250	187 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	187 250	187 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 900	-56 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 725	-18 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 625	-74 900
	Redovisat restvärde vid årets slut	93 625	112 350

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	56 689	3 846
	Klientmedel hos SBC	1 169 407	818 811
	Fordringar	0	7 881
		1 226 096	830 538

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	44 529	42 837
	Bostadsrätterna Sverige	6 940	6 810
	Tele- och datakommunikation	56 389	0
		107 858	49 647

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	677 595	451 730
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	225 865	225 865
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 234	0
	Vid årets slut	798 226	677 595

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,030 %	18 346 875	19 846 875	2021-12-30
	Handelsbanken	1,770 %	18 697 271	18 697 271	2019-12-30
	Handelsbanken	0,980 %	18 920 000	18 920 000	2020-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		55 964 146	57 464 146	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 846 875	-1 500 000	
			36 117 271	55 964 146	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 464 146 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 480 000	64 480 000

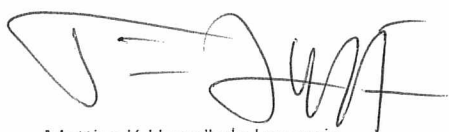
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	17 692	26 905
	Värme	70 739	39 999
	Vatten	12 000	12 000
	Extern revisor	8 000	14 000
	Arvoden	68 250	0
	Sociala avgifter	17 745	0
	Ränta	0	515
	Avgifter och hyror	469 159	498 766
		663 585	592 185

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beroende på hur stämman ställer sig till elbilsladdning och/eller solceller har föreningen likviditet att sätta projekten. Några planerade underhållsarbeten finns inte för 2019

Styrelsens underskrifter

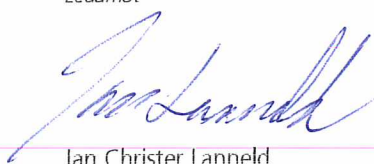
GÖTEBORG den 14 2019



Mattias K Haggärde Langgrie
Ledamot



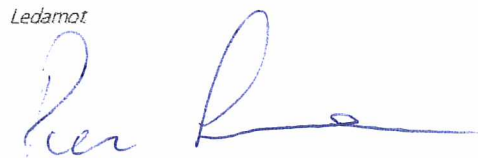
Sven Ingvar Hermansson
Ledamot



Jan Christer Lanneld
Ledamot



Viola Irene Olsson
Ledamot



Per Kristian Sanne
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2019
Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor