

# Brf Klippan Sockerbruket

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Klippan Sockerbruket**  
769612-0687  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klippan Sockerbruket, 769612-0687, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

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

## Allmänt om verksamheten

### Extraförråd

Föreningen har 12 stycken extraförråd som kostar mellan 100 och 210 kronor per månad beroende på storlek. För närvarande är alla förråd uthyrda och en kölista har upprättats.

### Filter

Föreningen har under året sålt radiatorfilter till de medlemmar som så önskat. Det är rekommenderat att man byter radiatorfilter en gång per år.

### Hissar

Föreningens 8 hissar besiktigades under april 2017 av Inspecta och fanns vara utan brister. Nästa besiktning skall äga rum senast 2019-04-30. Tillsyn och service av våra hissar utförs av Schindler enligt gällande serviceavtal. Vid enstaka tillfälle har Schindler ryckt ut för att åtgärda fel.

### Inglasning av balkonger

Vi har ett gällande bygglov som beviljades 19 augusti 2016 och gäller i 5 år.

### Garage och parkeringsplatser

Föreningen har ett servitut med Klippan Kulturfastigheter om 60 garageplatser och 19 uteplatser.

### Trygg i Klippan (TIK)

TIK, trygg i Klippan, representerar samtliga bostadsrättsföreningar i Klippan samt det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder vilket motsvarar ca 500 boende. Sammanslutningen arbetar för ökad trygghet och trivsel i Klippan och bildades 2008 utifrån behovet av att samverka för en säkrare och trivsammare boendemiljö.

Under året har Linda Örtendahl, Eva Wallin o Milvi Olander utsetts, att representera TiK. Gruppen har målinriktat tagit tid i anspråk för att söka, hur trygghetsfrågor över tid förändrats och vilka behoven är, i nuläget.

Strax före årsskiftet fick gruppen kontakt med kommunens representant för trygghetsfrågor Anna Tomasson, ett närmare samarbete som bådar gott.

Under året har kontakt sökts mot de övriga bostadsrättsföreningarna i Klippan. Kontaktförsöken har varit energiska men resultatet magert.

### Klotter

Föreningen har ett avtal med Klotterkonsulten som avser klottersanering. Klottersaneringen har fungerat enligt avtalet och problem med klotter på föreningens fastigheter får anses som ringa.

AK

#### Sophantering

Uppdraget som sopprumsansvarig har under perioden sommaren 2017 - senhösten 2018 skötts av Milvi Luhaäär Olander. Containerar har bokats för grovsopor på våren och hösten. Styrelsen beslutade även att container skulle beställas för uppsamling av julgranar.

#### Hemsidan

Styrelsen har beslutat att föreningsinformation fortsättningsvis kommer att presenteras på hemsidan medan kallelser till exempelvis föreningsstämma distribueras i medlemmarnas brevlådor. Hemsidan har under året skötts av Linda Örtendahl. Föreningen har en sluten grupp på Facebook: Brf Klippan Sockerbruket. Administratörer för gruppen är Linda Örtendahl och Jenny Löfving.

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anne Luhaäär Bergman	Ordförande	2020
Linda Örtendahl	Ledamot	2019
Karl Johan Ryberg	Ledamot	2020
Per Törnvall	Ledamot	2019
Peter Sylvén	Ledamot	Avgått

#### Styrelsesuppleanter

Jenny Löfving	Suppleant	2020
Anita Wallin	Suppleant	2020
Christian Roxenius	Suppleant	2019
Eva Wallin	Suppleant	2019

#### Ordinarie revisorer

Arthur Kozak	BoRevision	Extern revisor	2019
Lars Sandman		Föreningsrevisor	2019

#### Revisorssuppleanter

Klas Olsson	Revisorssuppleant	2019
-------------	-------------------	------

#### Valberedning

Ulf Julin	Samman kallande	2019
Jan-Erik Petterson		2019

#### Tekniska kommittén

Tekniska kommittén har under året bestått av Per Törnvall och Gauti Asbjörnsson. Gauti har sedan 180901 tagit över ansvaret för den Tekniska Kommittén. Per Törnvall kvarstår i kommittén med en konsulterande roll i föreningens tekniska frågor.

### **Firmateckning**

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

AK

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 104:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är A R Lorents gata 1-77.

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	24	27	19	8

Total tomtarea: 6208 kvm

Total bostadsarea: 7138 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

HSB Göteborg

Växtkraft och Hälsa i Göteborg

Com Hem

Telia Sverige

Göteborg Energi Din El

Göteborg Energi

Klotterkonsulten

Schindler Hiss

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel, städning & vinterrenhållning

Trädgårdsskötsel

TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal hissar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 968 466 kr och planerat underhåll för 92 250 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen. Anledningen till de höga reparationskostnaderna beror på renoveringen av gårdshusens fasader.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättats HSB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 460 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 64 kr per kvm.

AK

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har genomfört en ordinarie årsstämma den 12 juni 2018 samt en extrastämma den 5 november 2018 med anledning av gårdshusens fasader/Peab. Styrelsen har under året haft 12 ordinarie styrelsemöten och 3 konstituerande möten.

### Brandskyddsron

En brandskyddsron har utförts under året.

### Energi

Det 3-åriga Energitjänstavtal Komfort med Gbg Energi förlängdes t.o.m. 31 januari 2019. Förhandlingar om ett nytt avtal hölls under hösten 2017. Förhandlingarna avbröts och återupptogs vid årsskiftet 2018/2019.

Under året har 2 driftmöten hållits med information om händelser och åtgärder samt energiförbrukning.

Göteborg Energi anlidade Ventilationsgruppen vid några tillfällen för att undersöka driftproblem med våra fläktar samt för att utföra årlig service på fläktarna.

### Spolning av våra avloppsledningar

Cleanpipe slutförde under första kvartalet spolning av föreningens alla stamledningar.

### Föreningens lån och likviditet

Föreningens likviditet är fortsatt mycket god tack vare det gynnsamma ränteläget. Nuvarande låns bindningstid har gjort att det under året inte gjorts någon extra amortering. Föreningen har en kapitalskuld på 72 127 250 kr.

### Gården

Trädgården har under året skötts av Växtkraft och Hälsa i Göteborg med 10 timmar/vecka mellan slutet av mars till början av oktober.

Julgranstädning och fika anordnades av styrelsen 2 december 2018.

### Gårdshusens fasader

Under 2018 har ett intensivt arbete pågått för att slutföra saken med gårdshusens fasader och Peab. Vid en extra stämma 5 november 2018 fattade medlemmarna beslut om att driva saken vidare mot Peab.

Allt material av utredningar, mätningar, utlåtanden mm finns att tillgå i ett särskilt kompendium som kan på begäran lämnas av styrelsen. I 11 av gårdshusens 12 lägenheter påträffade mögel av olika slag som har en direkt koppling till fasaderna. 2 av dessa 11 lägenheter har evakuerades då toxiskt svartmögel påträffades.

Vid årsskiftet 2018/2019 fattades ett förlikningsavtal mellan föreningen och Peab, Förlikningsavtalet innebär att Peab ska betala ett skadestånd till föreningen om 3,4 miljoner kronor. Målet var att Peab skulle ta ansvar för hela den beräknade kostnaden, ca 5 miljoner kronor, av nya tvåstegstätade husfasader på gårdshuset. Den värdeökningen med nya husfasader beräknas till ca 1,5 miljoner kronor, vilket föreningen får bekosta.

Processen med offerttagning avseende helentreprenad av att bygga nya tvåstegstätade husfasader har inletts. Planeringen och förhoppningen är att gårdshuset har nya, fina och friska husfasader till hösten/vintern 2019.

### Upphandlingsdokument

Styrelsen har, sedan tidigare, beslutat att leverantören tillhandahåller upphandlingsdokument vid köp och beställning av varor och tjänster. Från föreningens håll ska vi prioritera kravmärkta tjänster och varor samt att vi tar in offerter från minst två leverantörer.

PK

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 11 överlåtelse. För de sålda bostadsrätterna betalades det i genomsnitt 46 586 kr/kvm (45 960 kr/kvm).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 4 st .

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 127 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga 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 beslutade att låta årsavgiften var oförändrad för 2019.

### Kontanthantering

Styrelsen hanterar inte kontanta medel av föreningens handkassa eller för betalning vid köp av radiatorfilter. Ett bankkonto anslutet till Swish har öppnats för dessa ändamål, nummer 123 222 82 37.

### Arvoden till styrelseledamöter och andra förtroendevalda

Det fasta arvudet för styrelsens medlemmar är totalt 90 000 kronor och ersättningen till de föreningsvalda revisorerna och revisorssuppleanterna är 4000 kronor per person och år. Ersättningen till ledamöter i valberedningen är 2000 kronor per ledamot och år samt ersättningen till av styrelsen utsedda kommittéer är 200 kronor per person och timme.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	5 719	5 650	5 591	5 552
Resultat efter finansiella poster	142	643	492	396
Förändring av underhållsfond	368	365	368	249
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	897	1 402	1 246	1 235
Soliditet %	66	66	65	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	775	775	775	771
Driftskostnad, kr / kvm	272	253	299	260
Ränta, kr / kvm	143	143	175	213
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	64	61	61	58
Lån, kr / kvm	10 105	10 110	10 536	10 541
Snittränta (%)	1,42	1,41	1,66	2,02

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

AK



### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>136 823 000</b>	<b>2 985 403</b>	<b>2 741 675</b>	<b>643 289</b>
Disposition enligt föreningsstämma			643 289	-643 289
Avsättning till underhållsfond		460 000	-460 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-92 250	92 250	
Årets resultat				141 985
<b>Vid årets slut</b>	<b>136 823 000</b>	<b>3 353 153</b>	<b>3 017 214</b>	<b>141 985</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 384 964
Årets resultat före fondförändring	141 985
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-460 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	92 250
Summa över/underskott	3 159 199

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**3 159 199**

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

PK

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 524 411	5 554 842
Övriga rörelseintäkter	3	194 545	94 943
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 718 956</b>	<b>5 649 785</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 001 718	-2 060 553
Övriga externa kostnader	7	-180 638	-560 738
Personalkostnader	8	-250 577	-242 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 122 949	-1 122 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 555 882</b>	<b>-3 986 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 163 074</b>	<b>1 663 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		555	490
Räntekostnader		-1 021 644	-1 020 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 021 089</b>	<b>-1 020 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>141 985</b>	<b>643 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>141 985</b>	<b>643 289</b>

PK

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	211 043 751	212 131 900
Inventarier, maskiner och installationer	11	69 600	104 400
Summa materiella anläggningstillgångar		211 113 351	212 236 300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		211 113 351	212 236 300
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 517	2 002
Övriga fordringar	12	3 333	4 064 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 638	168 047
Summa kortfristiga fordringar		152 488	4 234 325
<b>Kassa och bank</b>	13	4 981 913	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 134 401	4 234 325
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		216 247 752	216 470 625

AK

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		136 823 000	136 823 000
Underhållsfond		3 353 153	2 985 403
Summa bundet eget kapital		140 176 153	139 808 403
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 017 214	2 741 675
Årets resultat		141 985	643 289
Summa fritt eget kapital		3 159 199	3 384 964
<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 335 352</b>	<b>143 193 367</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	72 088 250	72 127 250
Summa långfristiga skulder		72 088 250	72 127 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	39 000	39 000
Leverantörsskulder		276 256	299 247
Skatteskulder		10 972	5 099
Övriga skulder		10 015	6 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	487 907	800 509
Summa kortfristiga skulder		824 150	1 150 008
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 247 752</b>	<b>216 470 625</b>

AK

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 163 074	1 663 388
Avskrivningar	1 122 949	1 122 948
	<b>2 286 023</b>	<b>2 786 336</b>
Erhållen ränta	555	490
Erlagd ränta	-1 021 644	-1 020 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 264 934</b>	<b>1 766 237</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	20 892	115 575
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-325 859	179 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>959 967</b>	<b>2 061 078</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-39 000	-3 039 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-39 000</b>	<b>-3 039 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>920 967</b>	<b>-977 922</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 060 946</b>	<b>5 038 868</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 981 913</b>	<b>4 060 946</b>

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

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

AK

## Noter

### 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
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 510 076	5 535 072
Övriga objekt	14 335	19 770
<b>Summa</b>	<b>5 524 411</b>	<b>5 554 842</b>

PK

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
TV-avgifter/Bredband	153 900	10 500
Vatten	16 000	16 243
Överlåtelseavgifter	5 690	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 191	-
Övriga intäkter	15 764	68 200
<b>Summa</b>	<b>194 545</b>	<b>94 943</b>

### Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	27 064	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 252	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	59 242	35 187
VA & sanitet, installationer	15 480	24 094
Värme, installationer	50 712	3 910
Ventilation, installationer	3 719	12 375
El, installationer	29 352	55 727
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 091	-
Hiss	26 239	4 984
Huskropp	19 674	30 752
Markytor	50 550	11 255
Övrigt*	640 091	4 051
<b>Summa</b>	<b>968 466</b>	<b>182 335</b>

\* 2018 avser kostnader i samband med gårdshusens fasader.

### Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	92 250	-
Huskropp, övrigt	-	70 500
<b>Summa</b>	<b>92 250</b>	<b>70 500</b>

PK

### Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	114 982	56 502
Fastighetsförvaltning	130 431	147 837
Städning	104 516	104 027
Besiktningskostnader	54 789	10 996
Snöröjning	-	9 895
Serviceavtal	90 579	83 064
Förbrukningsinventarier	18 098	8 479
Förbrukningsmaterial	17 804	1 504
El	130 711	106 184
Uppvärmning	642 935	664 100
Vatten och avlopp	148 170	151 328
Avfallshantering	146 110	129 619
Försäkringar	67 497	64 752
TV	47 994	47 011
Internet	219 152	222 420
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 234	-
<b>Summa</b>	<b>1 941 002</b>	<b>1 807 718</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 683	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 699	2 162
Tele och post	7 288	15 849
Ekonomisk förvaltning	106 054	110 584
Övriga förvaltningskostnader	33 865	33 125
Revision	22 763	10 788
Bankkostnader	753	-
IT-tjänster	2 208	-
Övriga externa tjänster	-	382 293
Övriga externa kostnader	1 325	5 937
<b>Summa</b>	<b>180 638</b>	<b>560 738</b>

### 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	90 000	90 000
Föreningsvald revisor	8 000	4 000
Valberedning	4 000	-
Övriga arvoden	94 700	94 975
<b>Summa</b>	<b>196 700</b>	<b>188 975</b>
Sociala avgifter	53 877	53 183
<b>Summa</b>	<b>250 577</b>	<b>242 158</b>

PK



### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 067 700	1 067 700
Markanläggningar	20 449	20 448
Inventarier, maskiner och installationer	34 800	34 800
<b>Summa</b>	<b>1 122 949</b>	<b>1 122 948</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	122 500 000	122 500 000
-Mark	95 900 000	95 900 000
-Markanläggningar	204 484	204 484
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>218 604 484</b>	<b>218 604 484</b>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 309 000	-5 241 300
-Markanläggningar	-163 584	-143 136
	-6 472 584	-5 384 436
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 067 700	-1 067 700
-Årets avskrivning på markanläggning	-20 449	-20 448
	-1 088 149	-1 088 148
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 560 733</b>	<b>-6 472 584</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>211 043 751</b>	<b>212 131 900</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	115 123 300	116 191 000
Mark	95 900 000	95 900 000
Markanläggningar	20 451	40 900
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	178 000 000	178 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>178 000 000</b>	<b>178 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	121 000 000	121 000 000

AK

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	230 747	230 747
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>230 747</b>	<b>230 747</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-126 347	-91 547
	-126 347	-91 547
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-34 800	-34 800
	-34 800	-34 800
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-161 147</b>	<b>-126 347</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>69 600</b>	<b>104 400</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 333	3 330
Avräkningskonto HSB Göteborg	-	4 058 253
Övrigt	-	2 693
<b>Summa</b>	<b>3 333</b>	<b>4 064 276</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	804	-
Transaktionskonto Handelsbanken*	4 981 109	-
<b>Summa</b>	<b>4 981 913</b>	<b>-</b>

\* 3 miljoner kronor är öronmärkta för renovering av gårdshusens fasader.

PK

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	39 000	39 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	156 000	156 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	71 932 250	71 971 250
<b>Summa</b>	<b>72 127 250</b>	<b>72 166 250</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	72 127 250	72 166 250
<b>Summa</b>	<b>72 127 250</b>	<b>72 166 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,98 %	2022-10-25	10 366 250	-	39 000	10 327 250
Swedbank	0,80 %	Rörligt	12 000 000	-	-	12 000 000
Swedbank	1,65 %	2019-09-25	11 000 000	-	-	11 000 000
Swedbank	1,39 %	2021-11-25	13 000 000	-	-	13 000 000
Swedbank	1,55 %	2022-01-25	12 800 000	-	-	12 800 000
SEB	1,45 %	2020-03-28	13 000 000	-	-	13 000 000
<b>Summa</b>			<b>72 166 250</b>	-	<b>39 000</b>	<b>72 127 250</b>

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 löner och arvoden samt sociala avgifter	69 653	89 169
Upplupna räntekostnader	69 981	70 992
Förutbetalda intäkter	248 364	373 347
Upplupna revisionsarvoden	11 500	-
Upplupna driftskostnader	88 409	267 001
<b>Summa</b>	<b>487 907</b>	<b>800 509</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Under januari 2019 inbetalades 3,4 miljoner kronor av Peab avseende förlikningsavtal gällande gårdshusens fasader. Mer information om förlikningsavtalet återfinns i förvaltningsberättelsen under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

AK

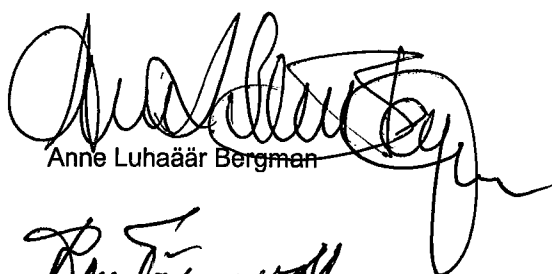
## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

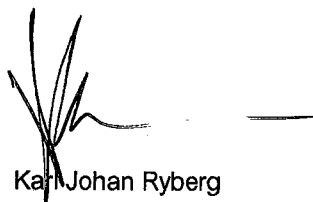
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	82 000 000	82 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

### Underskrifter

Göteborg, 2019- 05 - 13



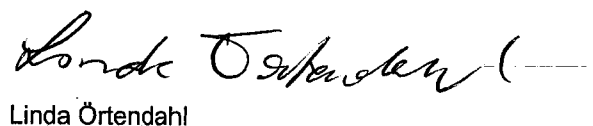
Anne Luhaäär Bergman



Karl Johan Ryberg



Per Törnvall

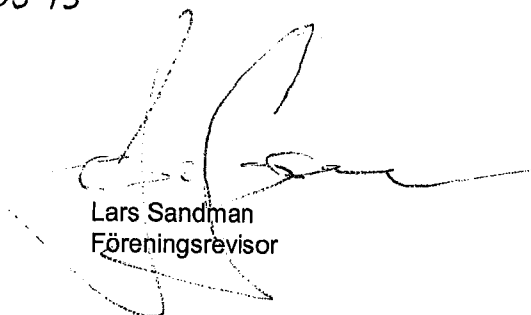


Linda Örtendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05 - 15  
BoRevision AB



Arthur Kozak  
Extern revisor



Lars Sandman  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klippan Sockerbruket, org.nr. 769612-0687

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klippan Sockerbruket 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AK

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar**

#### **Uttalanden**

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

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

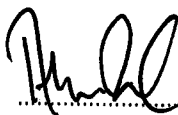
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

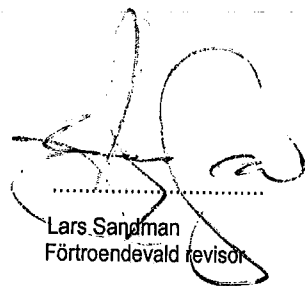
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 15 / 5 2019



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Lars Sandman  
Förtroendevald revisor



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

