

Brf Lantmätaregatan 11

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lantmätaregatan 11
769621-0587
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-11
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lantmätaregatan 11, 769621-0587, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		2019
Teemu S. Källqvist	Ordförande	2019
Mea Thompson	Ledamot	2019
Viktor Palmgren	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Thea Campmany	Suppleant	2019
Allan Eriksson	Suppleant	2019
Lisa Mai Tran	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Maria Claesson	Auktoriserad revisor	2019
Valberedning		
Johan Campmany		2019

Firmateckning

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

TSK. U
ML

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 42:10 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Lantmätaregatan 11 i Göteborg.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	2	7

Total tomtarea:	452 kvm
Total bostadsarea:	705 kvm
Total lokalarea:	156 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Anders Wåge	70 kvm
Dahlia Blommor & Dekorationer AB	86 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Göteborg Energi DinEl	El-avtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 219 kr och planerat underhåll för 140 068 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades under 2018 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 22 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 26 per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen.

Årets underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2018	Nya ytskikt på golv, tak och väggar samt ny belysning
Tvättutrustning	2018	Ny tvättmaskin och torktumlare
C-uppgången	2018	Ommålning av tak, väggar och snickerier
B-uppgången	2018	Nya armaturer
Taksäkerhetsinstallation	2018	
Kommande underhåll	År	Kommentar
Dagvattenbrunnar och amkrör	2019	Spolning dagvattensystem
Putsfasad	2019	Sanering och delvis målning
Fastighetsel	2020	Funktionsbesiktning
Lägenhetsdörrar	2021	Smörjning och justering
Fjärrvärmeväxlare	2021	Byte växlarpaket
Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av bottenplatta	2017	
Besiktning av byggnaden	2016	Protokoll finnes
Passersystem till grind	2016	Byte av kretskort
Grind	2016	Byte av låsbleck
Port	2016	Byte av låsbleck, port 11B
Källare	2016	Åtgärder i källare med öppna håll, ventilationer och gamla öppna rör
Renovering av tak	2016	Ny läkt samt takpapp, installation av fågelskydd, omläggning av befintliga betongpannor, målning av skorsten och övrigt plåtarbete, förstärkning av vissa takstolar, en takstol utbytt, sanering på vind med Buracol.
Målning av staket	2014	
Målning av sockel och portgång	2013	
Nya utarmaturer, stenplattor och gräs	2013	
Ny grind och nytt passersystem	2013	
Nytt plank och snidesstaket	2012	Runt innergård
Nya dagvattenrör och brunnar	2012	Avser de under och i anslutning till mark på innergården
Bottenplattan	2012	Slamsugning/högtrycksspolning och TV-inspektion
Omdränering av grund mot gård	2012	
Omtrimning av värmesystemet	2012	
Byte av ventiler, rör och värmesystem	2012	Vissa men inte alla
Byte av termostater	2012	Samtliga
Byte av fönster	2012	Alla fönster utom tak och butikfönster
Ny el i de två butikslokalerna	2011	
Takomläggning	2007/08	Byte läkt/papp och tegel
Stammar och rör	1978	Kontroll och byte av vissa rör och stammar
Ny fasad med tilläggsisolering	1978	

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26:e maj 2018 samt extra föreningsstämma 22:e februari och 17:e juni 2018. Den första extra föreningsstämman syftade till att tillsätta ny styrelse då två styrelsemedlemmar flyttat ut, den andra att rösta igenom nya stadgar med anpassning till ny lagstiftning. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Föreningen har anordnat en vår- och en höststäddag för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:e oktober 2016 då avgifterna höjdes med 8,7 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	688	654	623	598
Resultat efter finansiella poster	-163	-132	-405	-51
Förändring av underhållsfond	-118	18	32	23
Resultat efter fondförändringar	-45	-150	-437	-74
Soliditet %	48	49	49	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	749	749	703	689
Driftskostnad, kr / kvm	236	259	249	241
Ränta, kr / kvm	222	218	230	228
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	26	38	38	27
Lån, kr / kvm	8 455	8 571	8 641	6 920
Snittränta (%)	2,63	2,55	2,67	3,29

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 lokalarean som beräkningsgrund.

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

TSEH.

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	8 006 944	190 158	-960 842	-131 947
Disposition enligt föreningsstämma			-131 947	131 947
Avsättning till underhållsfond		22 000	-22 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-140 068	140 068	
Årets resultat				-162 911
Vid årets slut	8 006 944	72 090	-974 721	-162 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 092 789
Årets resultat före fondförändring	-162 911
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-22 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 068
Summa över/underskott	-1 137 632

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 137 632**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	679 570	646 159
Övriga rörelseintäkter	2	7 987	7 761
Summa rörelseintäkter		687 557	653 920
		687 557	653 920
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-2 219	-3 628
Planerat underhåll	4	-140 068	-14 500
Fastighetsavgift/skatt		-20 207	-19 965
Driftskostnader	5	-183 225	-203 327
Övriga kostnader	6	-108 537	-72 000
Personalkostnader	7	-3 996	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-201 519	-189 449
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-95 119
Summa rörelsekostnader		-659 771	-597 988
Rörelseresultat		27 786	55 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter		443	79
Räntekostnader		-191 140	-187 958
Summa finansiella poster		-190 697	-187 879
Resultat efter finansiella poster		-162 911	-131 947
Resultat före skatt		-162 911	-131 947
Årets resultat		-162 911	-131 947

Handwritten signature

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	9	13 554 541	13 692 058
Inventarier, maskiner och installationer	10	53 812	-
		<u>13 608 353</u>	<u>13 692 058</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 608 353</u>	<u>13 692 058</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 707	10 000
Övriga fordringar		294	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 643	9 966
		<u>30 644</u>	<u>20 252</u>
Kassa och bank	12	720 422	896 015
Summa omsättningstillgångar		<u>751 066</u>	<u>916 267</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 359 419</u>	<u>14 608 325</u>

RET

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 006 944	8 006 944
Underhållsfond		72 090	190 158
		<u>8 079 034</u>	<u>8 197 102</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-974 721	-960 842
Årets resultat		-162 911	-131 947
		<u>-1 137 632</u>	<u>-1 092 789</u>
Summa eget kapital		<u>6 941 402</u>	<u>7 104 313</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 180 000	7 280 000
Övriga långfristiga skulder		33 000	10 000
		<u>7 213 000</u>	<u>7 290 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		2 151	13 467
Skatteskulder		1 496	21 263
Övriga skulder		-	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	101 370	79 202
		<u>205 017</u>	<u>214 012</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 359 419</u>	<u>14 608 325</u>

RMT

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	27 786	55 932
Avskrivningar	201 519	189 449
	<u>229 305</u>	<u>245 381</u>
Erhållen ränta	443	79
Erlagd ränta	-191 140	-187 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>38 608</u>	<u>57 502</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 392	-9 680
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 995	-106 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>19 221</u>	<u>-58 301</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 814	-401 533
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	95 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-117 814</u>	<u>-306 414</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-60 000
Mottagen deposition	33 000	10 000
Utnyttjad deposition	-10 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-77 000</u>	<u>-50 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-175 593</u>	<u>-414 715</u>
Likvida medel vid årets början	<u>896 015</u>	<u>1 310 730</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>720 422</u>	<u>896 015</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år
Relining	30 år
Inventarier	15 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	528 024	528 023
Hyror lokaler	143 260	110 936
Övriga objekt	8 286	7 200
Summa	679 570	646 159

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	3 414	3 914
Övriga intäkter	4 573	3 847
Summa	7 987	7 761

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 538
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 178
VA & sanitet, installationer	2 219	-
Klottersanering	-	912
Summa	2 219	3 628

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	140 068	-
VA & sanitet, installationer	-	14 500
Summa	140 068	14 500

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Besiktningkostnader	-	13 125
Förbrukningsmaterial	399	9 322
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 610	800
El	10 634	10 743
Uppvärmning	91 446	82 507
Vatten och avlopp	31 496	32 255
Avfallshantering	11 912	10 783
Fastighetsförsäkring	10 759	16 567
Systematiskt brandskyddsarbete	-	15 500
Kabel-TV	11 969	11 725
Summa	183 225	203 327

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	729	739
Förvaltningskostnader	48 718	52 941
Revision	22 500	9 375
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	554
Bankkostnader	1 256	3 685
Övriga externa tjänster	2 375	4 106
Upprättande av underhållsplan	31 250	-
Övriga externa kostnader	1 709	600
Summa	108 537	72 000

Not 7 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	3 996	-
Summa	3 996	-
Summa	3 996	-

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	198 017	189 449
Inventarier, maskiner och installationer	3 502	-
Summa	201 519	189 449

BR D 1100

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 893 999	10 592 466
-Mark	3 567 966	3 567 966
	<u>14 461 965</u>	<u>14 160 432</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	60 500	401 533
-Utrangeringar	-	-100 000
	<u>60 500</u>	<u>301 533</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	14 522 465	14 461 965
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-769 907	-585 339
	<u>-769 907</u>	<u>-585 339</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-198 017	-189 449
-Utrangering	-	4 881
	<u>-198 017</u>	<u>-184 568</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-967 924	-769 907
 Redovisat värde	13 554 541	13 692 058
 <i>Varav</i>		
Byggnader	9 986 575	10 124 092
Mark	3 567 966	3 567 966
 Taxeringsvärden		
Bostäder	10 224 000	10 224 000
Lokaler	550 000	550 000
Totalt taxeringsvärde	10 774 000	10 774 000
<i>Varav byggnader</i>	5 950 000	5 950 000

JSK P III

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	57 314	
	57 314	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	57 314	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 502	-
	-3 502	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 502	-
 Redovisat värde	53 812	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	6 583	6 974
Övriga förutbetalda kostnader	3 060	2 992
	9 643	9 966

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	720 172	744 829
Transaktionskonto SEB	-	150 936
Transaktionskonto Swedbank	250	250
	720 422	896 015

TSD T

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 780 000	6 880 000
	7 280 000	7 380 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	7 280 000	7 380 000
Summa	7 280 000	7 380 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,02 %	2022-10-28	1 800 000	-	-	1 800 000
SEB	3,44 %	2019-12-28	1 000 000	-	40 000	960 000
Swedbank	1,84 %	2022-10-25	4 580 000	-	60 000	4 520 000
			7 380 000	-	100 000	7 280 000

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	3 996	-
Upplupna räntekostnader	15 601	15 809
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	29 844	37 120
Upplupna driftskostnader	40 679	26 273
Upplupna revisionsarvoden	11 250	-
	101 370	79 202

Wk
TSEF

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 578 320	7 578 320
Summa ställda säkerheter	7 578 320	7 578 320

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg 2019-03-24



Teemu S. Källqvist

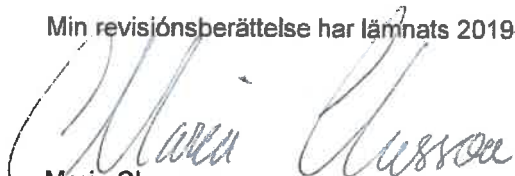


Viktor Palmgren

Mea Thompson



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lantmätaregatan 11
Org.nr. 769621-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lantmätaregatan 11 för år 2018.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lantmätaregatan 11 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 1 april 2019



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

