



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Visan i Västra Eriksberg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,886 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning, Eriksbergs kajområde..

Styrelsen

Peter Andreas Håkansson	Ledamot
Tony Alexander Johansson	Ledamot
Aleksandar Mitic	Ledamot
Björn Sture Wrandel	Ledamot

Lars Richard Andersson	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Markus Dahlgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-08. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sannegården 77:1	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 1 flerbostadshus.

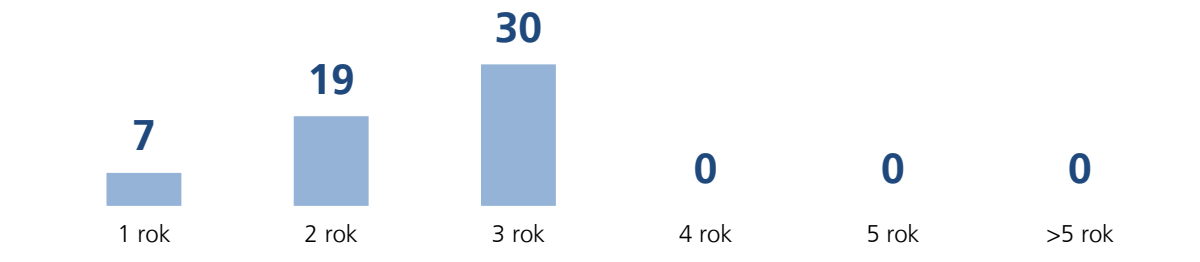
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 450 m², varav 3 450 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage under fastigheten

Teknisk undercentral

Soprum

Fastighetsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av garageport	2018	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll), FX	2018	ca 20 000 kr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av lekplats	2019	
Ombyggnad av undercentral	2019	
Byte ca 10 dörrstängare	2021	ca 50 000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

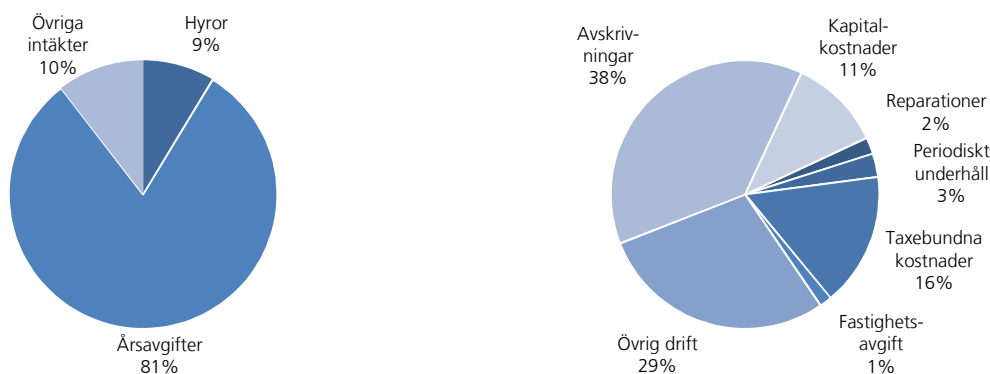
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk larmövervakning	KTC
Underhållspolning, avlopp	Spolarna AB
Hissar, garageport	KONE AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 026 018	928 431
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 631 045	2 621 099
Finansiella intäkter	37	16
	2 631 082	2 621 115
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 312 331	1 074 565
Finansiella kostnader	289 786	341 504
Ökning av kortfristiga fordringar	289 572	280 946
Minskning av långfristiga skulder	702 624	702 624
Minskning av kortfristiga skulder	4 238	123 889
	2 598 551	2 523 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 058 548	1 026 018
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	32 530	97 587

*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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädetaljer på gården oljades in.

Informationssystemet Boappa infördes för hemsida samt informationskanal för medlemmarna.

Cykelställ installerades i cykelkällaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	617	605
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 775	7 979	8 183	8 368
Elkostnad/m ² totalyta	36	29	34	34
Värmekostnad/m ² totalyta	59	46	62	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	99	166	233
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	55	230	-111	-282
Nettoomsättning (tkr)	2 604	2 607	2 599	2 564

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 450 m² bostäder.

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	60 201 000	0	0	60 201 000
Upplåtelseavgifter	27 519 000	0	0	27 519 000
Fond för yttre underhåll	1 371 572	278 143	0	1 093 429
S:a bundet eget kapital	89 091 572	278 143	0	88 813 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 199 965	-278 143	229 020	-1 150 842
Årets resultat	54 895	54 894	-229 020	229 020
S:a ansamlad förlust	-1 145 070	-223 249	0	-921 822
S:a eget kapital	87 946 502	54 894	0	87 891 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	54 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-921 822
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 143
summa balanserat resultat	-1 145 070

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 145 070
----------------------------------	-------------------

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	2 603 536	2 607 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 509	13 684
Summa rörelseintäkter		2 631 045	2 621 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-744 332	-532 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 147	-462 569
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-974 069	-976 026
Summa rörelsekostnader		-2 286 400	-2 050 091
RÖRELSERESULTAT		344 644	571 008
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	16
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-3 552	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 234	-341 504
Summa finansiella poster		-289 749	-341 488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		54 895	229 520
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-500
		0	-500
ÅRETS RESULTAT		54 895	229 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	112 864 355	113 838 424
Inventarier	Not 9	0	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		112 864 355	113 838 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 864 355	113 838 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 880	2 880
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 074 617	1 048 978
Summa kortfristiga fordringar		1 077 497	1 051 858
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 109 052	811 264
		1 109 052	811 264
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 299	22 624
Summa kassa och bank		21 299	22 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 207 848	1 885 747
SUMMA TILLGÅNGAR		115 072 203	115 724 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 720 000	87 720 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 371 572	1 093 429
Summa bundet eget kapital		89 091 572	88 813 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 199 965	-1 150 842
Årets resultat		54 895	229 020
Summa fritt eget kapital		-1 145 070	-921 822
SUMMA EGET KAPITAL		87 946 502	87 891 607
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 885 052	18 319 592
Summa långfristiga skulder		16 885 052	18 319 592
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 940 124	9 208 208
Leverantörsskulder		10 957	30 109
Skatteskulder		74 700	37 292
Övriga skulder		2 900	2 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	211 968	234 712
Summa kortfristiga skulder		10 240 649	9 512 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 072 203	115 724 170

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till 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	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 127 639	2 127 639
Hyror garage	228 000	222 300
Bredbandsintäkter	171 360	171 360
Varmvattenintäkter	76 457	86 036
Öresutjämning	79	80
	2 603 536	2 607 415

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	5 940	0
Försäkringsersättning	9 545	0
Övriga intäkter	12 024	13 684
	27 509	13 684

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	8 517	17 195
	Fastighetskötsel gård beställning	1 047	0
	Snöröjning/sandning	12 889	4 805
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 527	0
	Hissbesiktning	10 447	6 413
	Myndighetstillsyn	1 036	0
	Gård	0	2 648
	Serviceavtal	62 665	60 330
	Förbrukningsmateriel	12 663	4 003
	Brandskydd	8 127	7 705
		136 918	103 099
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 913
	Entré/trapphus	0	3 533
	Lås	5 022	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 012	0
	Ventilation	35 141	0
	Hiss	5 836	0
	Mark/gård/utemiljö	4 377	0
		52 388	7 446
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	18 645	0
	Hiss	53 625	0
		72 270	0
	Taxebundna kostnader		
	El	123 274	98 959
	Värme	203 366	159 845
	Vatten	87 813	69 753
		414 453	328 557
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 009	31 640
	Samfällighetsavgift	-3 114	25 110
		30 895	56 750
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	37 408	36 792
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	744 332	532 644
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 287	4 594
	Tele- och datakommunikation	193 236	187 739
	Inkassering avgift/hyra	0	2 900
	Hysesförluster	0	976
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 875
	Föreningskostnader	2 073	600
	Fritids- och trivselkostnader	767	0
	Förvaltningsarvode	254 901	245 710
	Administration	4 194	4 175
	Konsultarvode	7 558	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	0
		489 147	462 569

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 852	18 852
		78 852	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	974 069	974 069
	Inventarier	0	1 957
		974 069	976 026
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 000 000	118 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	118 000 000	118 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 161 576	-3 187 507
	Årets avskrivningar enligt plan	-974 069	-974 069
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 135 645	-4 161 576
	Planenligt restvärde vid årets slut	112 864 355	113 838 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 250 000	23 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		91 000 000	91 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
		91 000 000	91 000 000

Not 9	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		12 153	12 153
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		12 153	12 153
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-12 153	-10 196
	Årets avskrivningar enligt plan		0	-1 957
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-12 153	-12 153
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto		37 369	577
	Klientmedel hos SBC		1 037 248	1 003 393
	Fordringar		0	45 008
			1 074 617	1 048 978

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken Multi Asset 25	100 000	551 801	551 801	405 632
	Handelsbanken Multi Asset 40	100 000	557 251	557 251	405 632
			1 109 052	1 109 052	811 264

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		1 093 429	815 286
	Reservering enligt stadgar		278 143	278 143
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		1 371 572	1 093 429

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	8 505 584	8 727 584	2021-06-01
Handelsbanken	1,100 %	9 577 500	9 917 500	2019-06-30
Handelsbanken	1,050 %	8 742 092	8 882 716	2020-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 825 176	27 527 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 940 124	-9 208 208	
		16 885 052	18 319 592	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 312 056 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 280 000	30 280 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	7 442	6 691
Avgifter och hyror	204 526	228 021
	211 968	234 712

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsspolning av avlopp och stamledningar ska utföras.

Styrelsens underskrifter

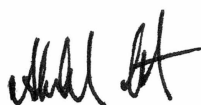
GÖTEBORG den 24/4 2019



Peter Andreas Håkansson
Ledamot



Tony Alexander Johansson
Ledamot



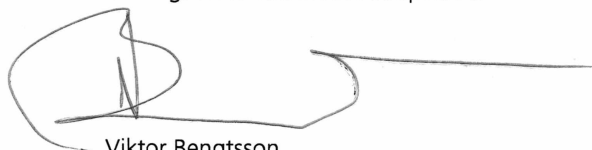
Aleksandar Mitic
Ledamot



Björn Sture Wrandel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg, org.nr 769620-6551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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:

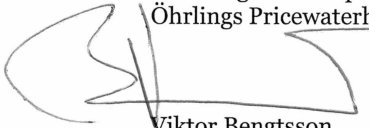
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 26 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 128 000	2 127 639	2 127 639
Hyror garage	228 000	228 000	228 000
Bredbandsintäkter	172 000	171 360	171 360
Varmvattenintäkter	82 000	76 457	87 000
Öresutjämning	0	79	0
Fakturerade kostnader	0	5 940	0
Försäkringersättning	0	9 545	0
Övriga intäkter	0	12 024	11 424
	2 610 000	2 631 045	2 625 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-11 000	-8 517	-30 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 047	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-12 889	-7 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-19 527	0
Hissbesiktning	-8 000	-10 447	-6 600
Myndighetstillsyn	0	-1 036	0
Gård	-4 000	0	-2 000
Serviceavtal	-62 000	-62 665	-70 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-12 663	-5 000
Brandskydd	-8 000	-8 127	-5 000
	-114 000	-136 918	-126 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-40 000
Lås	0	-5 022	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 012	0
Ventilation	0	-35 141	0
Hiss	0	-5 836	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 377	0
	-30 000	-52 388	-40 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-18 645	0
Hiss	0	-53 625	0
	0	-72 270	0
Taxebundna kostnader			
El	-103 000	-123 274	-120 000
Värme	-166 000	-203 366	-218 000
Vatten	-70 000	-87 813	-98 000
	-339 000	-414 453	-436 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-34 009	-33 000
Samfällighetsavgift	-30 000	3 114	-56 000
	-65 000	-30 895	-89 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 000	-37 408	-37 922
	-38 000	-37 408	-37 922

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 287	-4 000
Tele- och datakommunikation	-195 000	-193 236	-195 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 250	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 073	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-767	0
Förvaltningsarvode	-258 000	-254 901	-256 000
Administration	-6 000	-4 194	-5 000
Konsultarvode	0	-7 558	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 880	0
	-481 000	-489 147	-479 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 852	-18 852
	-79 000	-78 852	-78 852
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-974 000	-974 069	-974 069
	-974 000	-974 069	-974 069
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 120 000	-2 286 400	-2 260 943
RÖRELSERESULTAT	490 000	344 644	364 480
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Nedskrivning korta placeringar	0	-3 552	0
Låneräntor	-300 000	-286 234	-300 000
	-300 000	-289 749	-300 000
RESULTAT	190 000	54 895	64 480