

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smedensberg

Org.nr. 716444-4825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborgs kommun.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-17. Ekonomisk plan registrerades 1988-03-30.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen Backa 177:1 bebyggdes och förvärvades 1988-1989 och ligger i Göteborgs kommun.

Fastighetens värdeår är 1988-1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el (frånluftsvärmepumpar).

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 13 781 kvm bostadsyta.

Total fastighetsareal uppgår till 68 622 kvm och föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen upplåter 151 st lägenheter med bostadsrätt. Samtliga har tillgång till ett garage alternativt carport.

Lägenhetsfördelning:	2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k
	16	42	65	28

Fastigheten innehåller även gemensamhetslokaler såsom kvartersgård, träningslokal samt bastu.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan för fastigheterna, vilket upprättades år 2012 och som sträcker sig fram till år 2021. Ytterligare ca 10 år efter år 2021 finns med i underhållsplanen men är då betydligt mer allmänt utformad. Underhållsplanen uppdateras med några års mellanrum. Underhållsplanen används som vägledning och grund för beslut om fastigheternas och markens nödvändiga underhåll.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2017	Utbyte av stolparmaturer/gångbanor Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning). Diverse markarbeten, trädfallning samt klippning (arborist).
2015-2016	Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)
2012	Högtrycksspolning av rörstammar
2010 -2011	Målning av hus och garage

Lägenheternas värmeapparater (ägs av föreningen): Reparationer och eventuellt byte av dessa utförs succesivt vid behov.

Brf Smedensberg
Org.nr. 716444-4825

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	BoDin Ekonomi AB/Styrelsen

Överlåtelser

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 9 st överlåtit.

Styrelsen

Thomas Söderqvist	Ordförande
Leif Elvestål	Vice ordförande
Anne Thornéus	Ekonomi
Malin Holm	Ledamot
Robert Säll	Suppleant/sekreterare
Morgan Jäghagen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:
Thomas Söderqvist, Malin Holm, Robert Säll samt Morgan Jäghagen.

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

PwC Sverige, med huvudansvarige Klas Björnsson.

Valberedning

Stefan Andreazzoli
Elena Taylor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Extra föreningsstämma hölls den 11 juni 2018. Vid dessa stämmor antogs föreningens nya stadgar. Dessa registrerades av Bolagsverket den 18 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2018 har följande underhåll utförts:

- Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer.
- Utbyte av skymningsrelä/gångbanor.
- Diverse markarbeten; grävning/asfaltering, delar av gångbanor och övriga markytor, anläggning av ett par nya P-platser.

Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut

År 2019 är följande större underhåll planerat:

- Underhållsspolning avloppsrör.
- Förberedelser inför tak- och balkongrenovering samt målning av fastigheterna som planeras utföras år 2020-2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och stabil. Medlemsavgifterna januari-juni år 2018 var oförändrade jämfört med år 2015-2017 (innan dess sänkning med 2% år 2014 och oförändrade år 2011-2013).

Medlemsavgifterna höjdes den 1/7-2018 med 3% samt den 1/1-2019 med 2%. Detta för att möta framtida planerat större underhåll (tak- och balkongrenovering år 2020-2023).

Styrelsen ser långsiktigt på planering av större underhållsåtgärder och det budgeteras så mycket som möjligt till den yttre reparationsfonden för dessa ändamål.

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt ca 116.878.000 fördelat på 7 st. lån, samtliga hos SBAB. Amorteringar på fastighetslånen har under år 2018 uppgått till 1.500.000.

Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren. Ca 86 % av lånestocken var år 2018 placerade till fast ränta och ca 14 % med rörlig ränta. Snitträntan har under året uppgått till ca 1,8 %. Fr.o.m. januari 2019 löper samtliga lån med bunden ränta (budgeterad snittränta år 2019: 1,97%).

Flerårsjämförelse

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	737	727	727	727	727
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 481	8 590	8 688	8 780	8 874
Årets resultat (tkr)	2 578	2 519	601	1 564	1 689
Likviditet (%)*	630,10%	628,3%	625,70%	539,50%	532,90%
Soliditet (%)*	19,90%	18,3%	16,80%	16,20%	15,20%

*Definitioner av nyckeltal, se not 1 (sid 8)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 658 986	12 963 813	1 845 528	2 518 718
Balanserat resultat enl stämmobeslut 2018		2 100 000	418 718	-2 518 718
Årets avsättning till yttre fond (se not 9)		370 000	-370 000	
Årets resultat				2 577 858
Belopp vid årets utgång	9 658 986	15 433 813	1 894 246	2 577 858

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat överskott enligt stämmobeslut 2018	2 264 246
Avsatt till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-370 000
Årets resultat	2 577 858
	<hr/>
	4 472 104

Styrelsen förslår att medlen disponeras så att

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-2 200 000
I ny räkning överföres	<hr/>
	2 272 104

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		10 163 233	10 012 968
Övriga rörelseintäkter		74 590	58 324
		<u>10 237 823</u>	<u>10 071 292</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 106 552	-1 947 805
Reparation och underhåll	4	-1 244 052	-1 088 127
Taxebundna kostnader	5	-709 993	-745 826
Övriga externa kostnader	6	-191 822	-193 207
Arvoden	7	-425 292	-314 488
Avskrivningar	1, 8	-917 120	-917 120
		<u>-5 594 831</u>	<u>-5 206 573</u>
Rörelseresultat		4 642 992	4 864 719
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		53 861	58 714
Räntekostnader		-2 118 995	-2 404 715
		<u>-2 065 134</u>	<u>-2 346 001</u>
Resultat efter finansiella poster		2 577 858	2 518 718
Årets resultat		2 577 858	2 518 718

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

8

126 059 834

126 976 954

126 059 834

126 976 954

Summa anläggningstillgångar

126 059 834

126 976 954

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

5 263

810

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

353 878

345 261

359 141

346 071

Kassa och bank

22 209 316

19 877 943

Summa omsättningstillgångar

22 568 457

20 224 014

SUMMA TILLGÅNGAR

148 628 291

147 200 968

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 658 986	9 658 986
Fond för yttre underhåll	9	<u>15 433 813</u>	<u>12 963 813</u>
		25 092 799	22 622 799
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 894 245	1 845 528
Årets resultat		<u>2 577 858</u>	<u>2 518 718</u>
		4 472 104	4 364 246
Summa eget kapital		29 564 903	26 987 044
Avsättningar	10		
Medlemmarnas inre fond		<u>103 438</u>	<u>116 837</u>
Summa avsättningar		103 438	116 837
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		<u>115 378 222</u>	<u>116 878 222</u>
Summa långfristiga skulder		115 378 222	116 878 222
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		487 991	194 257
Aktuell skatteskuld		132 907	59 221
Övriga skulder		241 291	190 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 219 539</u>	<u>1 274 401</u>
Summa kortfristiga skulder		3 581 728	3 218 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 628 291	147 200 968

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2018	2017
Avskrivningar		
Byggnader	1,0%	1,0%

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Not 2 Medeltal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	292 509	287 021
Bevakning	50 126	47 056
Försäkringspremie	224 168	213 368
Bredband/digitala TV-kanaler/IP-telefoni	360 137	294 434
Fastighetsavgift	1 179 612	1 105 926
	<u>2 106 552</u>	<u>1 947 805</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

Rep/underhåll byggnad	184 653	219 472
Gemensamma utrymmen	128 971	126 820
Värmeanläggningar	491 354	353 232
Markytor/utemiljö	403 416	375 642
Övrigt	35 658	12 961
	<u>1 244 052</u>	<u>1 088 127</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

El	135 384	176 035
Vatten	324 998	324 633
Sophämtning/renhållning	220 351	218 107
Grovsopor/container	29 260	27 051
	<u>709 993</u>	<u>745 826</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	20 625	20 625
Förvaltningsarvode	126 916	123 820
Administration	26 646	21 359
Årsavgift Bostadsrätterna	8 390	8 390
Övriga driftskostnader	9 245	19 013
	<u>191 822</u>	<u>193 207</u>

NOTER

	2018	2017		
Not 7 Personalkostnader				
Följande ersättningar har utgått:				
Styrelsen	252 000	179 200		
Servicegruppen	82 300	68 500		
Sociala kostnader	90 992	66 788		
Summa	<u>425 292</u>	<u>314 488</u>		
Not 8 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	143 300 000	143 300 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 300 000	143 300 000		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 323 046	-15 405 926		
Årets avskrivningar	-917 120	-917 120		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 240 166	-16 323 046		
Utgående redovisat värde	126 059 834	126 976 954		
Redovisat värde byggnader	74 471 834	75 388 954		
Redovisat värde mark	51 588 000	51 588 000		
	126 059 834	126 976 954		
Taxeringsvärde				
Byggnad	105 477 000	73 783 000		
Mark	93 922 000	77 010 000		
	199 399 000	150 793 000		
Not 9 Fond för yttre underhåll				
Belopp vid årets ingång	12 963 813	12 593 813		
Årets reservering enligt stadgarna	370 000	370 000		
Extra avsättning enligt stämmobeslut	2 100 000	0		
Belopp vid årets utgång	<u>15 433 813</u>	<u>12 963 813</u>		
Not 10 Medlemmarnas inre fond				
Belopp vid årets ingång	116 837	135 447		
Årets uttag	-13 399	-18 610		
Belopp vid årets utgång	<u>103 438</u>	<u>116 837</u>		
Not 11 Långfristiga skulder	Villkors-	Ränte-	2018-12-31	2017-12-31
	period	sats 31/12		
SBAB	2024-01-29	1,99%	20 620 523	21 020 523
SBAB	2023-09-21	2,19%	12 582 782	12 982 782
SBAB	2022-11-17	2,15%	24 870 000	24 870 000
SBAB	2021-05-20	1,46%	15 042 006	15 242 006
SBAB	2020-09-18	1,55%	11 968 194	12 168 194
SBAB	2019-06-27	2,23%	14 794 717	15 094 717
SBAB	2019-01-16	0,71%	17 000 000	17 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			116 878 222	118 378 222
Kortfristig del av långfristiga skulder			-1 500 000	-1 500 000
Summa långfristiga skulder			115 378 222	116 878 222

h2


NOTER


	2018	2017
Not 12 Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter	141 237 000	141 237 000

Hisings Backa den 24/4 2019

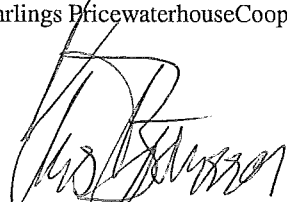

Thomas Söderquist

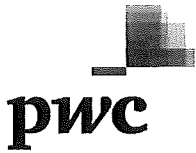

Leif Elvestål


Anne Thornéus


Malin Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedensberg, org.nr 716444-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedensberg 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Smedensberg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

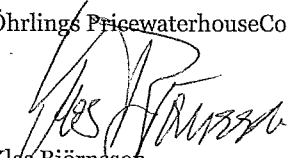
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 8 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor