

Årsredovisning för

# **Brf Waernsgatan 1-5**

769605-6584

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5, 769605-6584, 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 2000-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kristian Lundberg	Ordförande	2019
Eric Lundkvist	Ledamot	2019
Frida Nilsson	Ledamot	2019
Jakob Andrén	Ledamot	2019
Martina Sjögren	Ledamot	2019
Petra Nordlund	Ledamot	2019
Per Jacobsson	Ledamot	2019

### Ordinarie revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB	Auktoriserad revisor	2019
---	----------------------	------

### Revisorssuppleanter

Peter-Olof Petersson, Revisorsringen Sverige AB	Revisorssuppleant	2019
---	-------------------	------

### Valberedning

Ewa Gidén	2019
Carina Stuchly	2019

## Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bagaregården 11:3 och Bagaregården 11:9 i Göteborg kommun med därpå uppförda sammanhängande byggnader med 32 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1921 och 1929. Fastigheternas adresser är Waernsgatan 1 A-C, Waernsgatan 3 A-C samt Waernsgatan 5 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 2 lokaler samt 5 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	8	11	9	1	1

Total tomtarea:	1 964 kvm
Total bostadsarea:	2 792 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 718 kvm
- varav hyresrättsarea:	74 kvm
Total lokalarea:	88 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Verksamhet	Yta
Carl Antti	Snickeriverksamhet	30 kvm
Charlotta Eidenskog	Konsthantverk	58 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej 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  
Telenor  
Ownit Broadband  
Fix Cleaning Service  
Göteborg Energi Din El  
Göteborg Energi  
NOMOR

Ekonomisk förvaltning  
Digital-TV  
Bredband/fiber  
Städavtal  
El-avtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning





## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 284 kr och planerat underhåll för 46 875 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 2017-09-26 av Huskonsulterna i Göteborg. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 207 827 kr 2018 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 72 kr per kvm.

### Planerat underhåll

	<u>År</u>
Byte elementtermostater	2019
Uppmärkning av avstängningsventiler	2019
Byte av dåliga avstängningsventiler	2019
Brandskyddskontroll av rökanaler	2019
lordningställning av gemensamhetslokal i källaren 5 A	2019

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
OVK, ventilationskontroll	2018
Brandskyddskontroll	2017
Sotning av rökanaler	2017
Garantibesiktning av fönster och fasad efter renovering som utfördes 2015	2017
Färdigställande av fasad och fönsterrenovering	2016
Målning av ytskikt i lokal i samband med upplåtelse	2016
Ny spis till hyreslägenhet	2016
Målning av ytskikt i tvättstuga och rum utanför tvättstuga	2016
Ny avfuktare till torkrummet	2016

16



## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 april 2018 samt extra föreningsstämma 5 mars 2018. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande möte.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att för 2019 låta årsavgifterna vara oförändrade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 592	1 667	1 550	1 587
Resultat efter finansiella poster	281	141	-159	-3 208
Förändring av underhållsfond	161	208	-	-730
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	405	218	126	-2 193
Soliditet %	72	72	71	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	528	526	518	526
Lokalhyra lokal, kr / kvm	753	707	680	807
Bostadshyra kr / kvm	970	924	924	924
Driftskostnad, kr / kvm	239	298	268	258
Ränta, kr / kvm	19	25	30	38
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	72	72	34	35
Lån, kr / kvm	3 281	3 329	3 377	3 502
Snittränta (%)	0,59	0,76	0,89	1,08

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 lokalarea som beräkningsgrund.

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

*NU*



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 455 686</b>	-	<b>306 827</b>	<b>-1 821 897</b>	<b>140 527</b>
Disposition enligt föreningsstämma				140 527	-140 527
Avsättning till underhållsfond			207 827	-207 827	
Ianspråktagande av underhållsfond			-46 875	46 875	
Årets kapitaltillskott		145 000			
Årets resultat					280 826
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 455 686</b>	<b>145 000</b>	<b>467 779</b>	<b>-1 842 322</b>	<b>280 826</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 681 370
Årets resultat före fondförändring	280 826
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-207 827
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 875
Summa över/underskott	-1 561 496

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 561 496</b>
-----------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 581 014	1 567 164
Övriga rörelseintäkter	2	11 276	100 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 592 290</b>	<b>1 667 286</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-777 469	-953 538
Övriga externa kostnader	6	-151 026	-168 410
Personalkostnader	7	-46 193	-51 019
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-284 850	-284 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 259 538</b>	<b>-1 457 818</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>332 752</b>	<b>209 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 820	4 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 746	-73 116
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 926</b>	<b>-68 941</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>280 826</b>	<b>140 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>280 826</b>	<b>140 527</b>

l



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	9	32 204 804	32 466 261
Inventarier, maskiner och installationer	10	106 481	129 874
Summa materiella anläggningstillgångar		32 311 285	32 596 135
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		32 311 285	32 596 135
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		88 230	88 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 527	44 835
Summa kortfristiga fordringar		138 757	133 065
<i><b>Kassa och bank</b></i>	12	2 851 998	2 289 209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 990 755	2 422 274
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		35 302 040	35 018 409

ja



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 455 686	26 455 686
Kapitaltillskott		145 000	-
Underhållsfond		467 779	306 827
Summa bundet eget kapital		27 068 465	26 762 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 842 322	-1 821 898
Årets resultat		280 826	140 527
Summa fritt eget kapital		-1 561 496	-1 681 371
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 506 969</b>	<b>25 081 142</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	9 312 530	9 449 962
Summa långfristiga skulder		9 312 530	9 449 962
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	137 432	137 432
Leverantörsskulder		81 303	91 608
Skatteskulder		3 962	4 009
Övriga skulder		-	2 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	259 844	252 235
Summa kortfristiga skulder		482 541	487 305
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 302 040</b>	<b>35 018 409</b>

118



## 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	332 752	209 468
Avskrivningar	284 850	284 851
	<b>617 602</b>	<b>494 319</b>
 Erhållen ränta	 3 820	 4 175
Erlagd ränta	-55 746	-73 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>565 676</b>	<b>425 378</b>
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 692	-24 252
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 763	48 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>555 221</b>	<b>449 573</b>
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna ytor	145 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>145 000</b>	<b>-</b>
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-137 432	-137 432
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-137 432</b>	<b>-137 432</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>562 789</b>	<b>312 141</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 289 209</b>	<b>1 977 068</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 851 998</b>	<b>2 289 209</b>

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

146



## 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*

- Byggnad

120 år

- Ombyggnad/nybyggnad

40 år

*Inventarier, maskiner och installationer*

- Maskiner och andra tekniska anläggningar

10 år

- Installationer

10 år

*148*



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 436 220	1 429 860
Hyror bostäder	71 808	68 388
Hyror lokaler	66 278	62 208
Övriga objekt	6 708	6 708
<b>Summa</b>	<b>1 581 014</b>	<b>1 567 164</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kabel TV-avgifter/Bredband	2 340	2 340
Överlåtelseavgifter	1 138	6 684
Övriga intäkter	7 798	91 098
<b>Summa</b>	<b>11 276</b>	<b>100 122</b>

### Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 419	13 388
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 535
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 765	2 596
VA & sanitet, installationer	1 360	-
Värme, installationer	-	1 194
El, installationer	8 372	7 580
Huskropp	15 625	-
Markytor	-	6 230
Vattenskador	6 743	63 332
<b>Summa</b>	<b>43 284</b>	<b>95 855</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp, övrigt	46 875	-
<b>Summa</b>	<b>46 875</b>	<b>-</b>





## Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	48 724	48 020
Fastighetsförvaltning	3 416	-
Städning	30 249	37 472
Besiktningsskostnader	11 250	-
Snöröjning	-	10 938
Förbrukningsinventarier	2 495	8 448
Förbrukningsmaterial	3 912	10 656
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 184	4 184
El	48 390	46 440
Uppvärmning	284 987	269 014
Vatten och avlopp	69 718	69 427
Avfallshantering	62 336	61 600
Försäkringar	19 364	12 351
Systematiskt brandskyddsarbete	-	169 131
Kabel-TV	40 685	41 362
Internet	57 600	68 640
<b>Summa</b>	<b>687 310</b>	<b>857 683</b>

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	45 395	-
Tele och post	1 870	1 870
Förvaltningskostnader	76 354	74 712
Revision	17 550	17 500
Bankkostnader	574	1 900
IT-tjänster	1 948	1 928
Övriga externa tjänster	950	57 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 660
Övriga externa kostnader	1 725	8 590
<b>Summa</b>	<b>151 026</b>	<b>168 410</b>

## 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	36 000	39 500
<b>Summa</b>	<b>36 000</b>	<b>39 500</b>
Sociala avgifter	10 193	11 519
<b>Summa</b>	<b>46 193</b>	<b>51 019</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	261 457	261 457
Inventarier, maskiner och installationer	23 393	23 394
<b>Summa</b>	<b>284 850</b>	<b>284 851</b>



## Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 296 562	24 296 562
-Mark	10 741 035	10 741 035
	<u>35 037 597</u>	<u>35 037 597</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>35 037 597</b>	<b>35 037 597</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 571 336	-2 309 879
	<u>-2 571 336</u>	<u>-2 309 879</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-261 457	-261 457
	<u>-261 457</u>	<u>-261 457</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 832 793</b>	<b>-2 571 336</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 204 804</b>	<b>32 466 261</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 463 769	21 725 226
Mark	10 741 035	10 741 035
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	594 000	594 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 994 000</b>	<b>50 994 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>27 011 000</i>	<i>27 011 000</i>

14



## Not 10 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	306 548	306 548
	<u>306 548</u>	<u>306 548</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>306 548</b>	<b>306 548</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-176 674	-153 280
	<u>-176 674</u>	<u>-153 280</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 393	-23 394
	<u>-23 393</u>	<u>-23 394</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-200 067</b>	<b>-176 674</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>106 481</b>	<b>129 874</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	19 747	19 364
Förutbetalda kostnader	30 780	25 472
	<u>50 527</u>	<u>44 836</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 824 994	1 265 944
Placeringskonto SBAB	1 027 004	1 023 265
	<u>2 851 998</u>	<u>2 289 209</u>

*16*



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	137 432	137 432
Förfaller 2-5 år från balansdagen	549 728	549 728
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 762 802	8 900 234
	<b>9 449 962</b>	<b>9 587 394</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	9 449 962	9 587 394
<b>Summa</b>	<b>9 449 962</b>	<b>9 587 394</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,75 %	Rörligt	2 797 653	-	62 180	2 735 473
SEB	0,71 %	Rörligt	1 858 953	-	17 408	1 841 545
SEB	0,71 %	Rörligt	2 982 128	-	29 088	2 953 040
SEB	0,71 %	Rörligt	1 948 660	-	28 756	1 919 904
			<b>9 587 394</b>	<b>-</b>	<b>137 432</b>	<b>9 449 962</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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	47 311	47 311
Upplupna räntekostnader	2 376	2 109
Förutbetalda intäkter	108 186	105 878
Upplupna revisionsarvoden	16 300	15 000
Upplupna driftkostnader	85 671	81 937
	<b>259 844</b>	<b>252 235</b>

✓



## Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

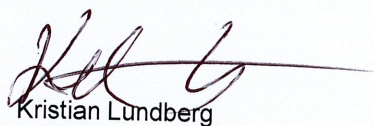
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 674 000	11 674 000
Summa ställda säkerheter	11 674 000	11 674 000


### Eventualförpliktelser

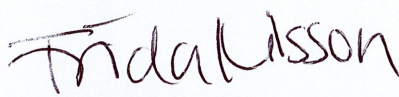
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

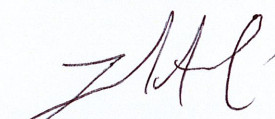
## Underskrifter

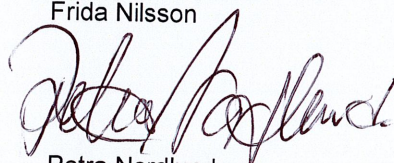
Göteborg 2019-03-21


  
Kristian Lundberg

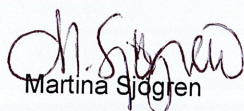
  
Eric Lundkvist

  
Frida Nilsson


  
Jakob Andrén

  
Petra Nordlund

  
Per Jacobsson

  
Martina Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29  
Revisorsringen Sverige AB

  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Waernsgatan 1-5**

**Organisationsnummer 769605-6584**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5 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 för föreningen.

#### 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 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 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 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 på fel, 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 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.

## **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 Waernsgatan 1-5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.



### 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 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 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 29/3 2019



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor