

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smedensberg

Org.nr. 716444-4825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 (äka 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.

Nuvarande stadgar registrerades 1993-12-14.

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 ro k	3 ro k	4 ro k	5 ro 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
2015-2016	Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)
2012	Högtrycksspolning av rörstammar
2010 -2011	Målning av hus och garage

Pannbyten sker successivt vid behov.

Förvaltning

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

Överlåtelse

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits.

Styrelsen

Leif Elvestål	Ordförande
Anne Thornéus	Ekonomi
Lucas Emanuelsson	Sekreterare
Malin Holm	Ledamot
Morgan Jäghagen	Suppleant
Christopher Berg	Suppleant
Thomas Söderquist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar: Leif Elvestål, Anne Thornéus samt Thomas Söderquist.

Styrelsen har under året avhållit 15 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

PwC Sverige, med huvudansvarige Klas Björnsson.

Valberedning

Stefan Andreazzoli
Niclas Holm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2017 har följande underhåll utförts:

- Utbyte av stolparmaturer/gångbanor.
- Renovering av kvartersgård, målning och golvläggning.
- Diverse markarbeten, trädfällning samt klippning (arborist).

Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut

År 2018 är inget större underhåll utfört alternativt planerat.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god och stabil. Medlemsavgifterna för perioden januari-juni år 2018 är oförändrade jämfört med år 2017. Dock höjs medlemsavgifterna den 1/7-2018 med 3%.

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

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt ca 118.378.000 fördelat på 7 st. lån, samtliga hos SBAB. Amorteringar på fastighetslånen har under år 2017 uppgått till 1.350.000. Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren. Ca 86 % av lånestocken är placerade till fast ränta och ca 14 % med rörlig ränta. Snitträntan har under året uppgått till ca 2 %.

Flerårsjämförelse

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	727	727	727	727	741
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 590	8 688	8 780	8 874	8 950
Årets resultat (tkr)	2 519	601	1 564	1 689	1 633
Likviditet (%)*	628,3%	625,70%	539,50%	532,90%	479,20%
Soliditet (%)*	18,3%	16,80%	16,20%	15,20%	14,10%

*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	12 593 813	1 614 896	600 632
Balanserat resultat enl stämmobeslut			600 632	-600 632
Årets avsättning till yttre fond (se not 9)		370 000	-370 000	
Årets resultat				2 518 718
Belopp vid årets utgång	9 658 986	12 963 813	1 845 528	2 518 718

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat överskott enligt stämmobeslut 2017	2 215 528
Avsatt till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-370 000
Årets resultat	2 518 718
	<hr/>
	4 364 246

Styrelsen förslår att medlen disponeras så att

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-2 100 000
I ny räkning överföres	<hr/>
	2 264 246

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		10 012 968	10 012 968
Övriga rörelseintäkter		58 324	62 470
		<u>10 071 292</u>	<u>10 075 438</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 947 805	-1 714 150
Reparation och underhåll	4	-1 088 127	-2 767 737
Taxebundna kostnader	5	-745 826	-804 573
Övriga externa kostnader	6	-193 207	-202 270
Arvoden	7	-314 488	-295 019
Avskrivningar	1, 8	-917 120	-917 120
		<u>-5 206 573</u>	<u>-6 700 869</u>
Rörelseresultat		4 864 719	3 374 569
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		58 714	85 825
Räntekostnader		-2 404 715	-2 859 762
		<u>-2 346 001</u>	<u>-2 773 937</u>
Resultat efter finansiella poster		2 518 718	600 632
Årets resultat		2 518 718	600 632

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

126 976 954

127 894 074

126 976 954

127 894 074

Summa anläggningstillgångar

126 976 954

127 894 074

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

810

24 950

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

345 261

269 953

346 071

294 903

Kassa och bank

19 877 943

17 722 705

Summa omsättningstillgångar

20 224 014

18 017 608

SUMMA TILLGÅNGAR

147 200 968

145 911 682

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 658 986	9 658 986
Fond för yttre underhåll	9	12 963 813	12 593 813
		<u>22 622 799</u>	<u>22 252 799</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 845 528	1 614 896
Årets resultat		2 518 718	600 632
		<u>4 364 246</u>	<u>2 215 528</u>
Summa eget kapital		26 987 044	24 468 327
Avsättningar	10		
Medlemmarnas inre fond		116 837	135 447
Summa avsättningar		<u>116 837</u>	<u>135 447</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		116 878 222	118 428 222
Summa långfristiga skulder		<u>116 878 222</u>	<u>118 428 222</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 300 000
Leverantörsskulder		194 257	117 360
Aktuell skatteskuld		59 221	33 646
Övriga skulder		190 986	177 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 274 401	1 251 466
Summa kortfristiga skulder		<u>3 218 865</u>	<u>2 879 686</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 200 968	145 911 682

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.

	2017	2016
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

Fastighetsskötsel, entreprenad	287 021	285 431
Bevakning	47 056	44 820
Försäkringspremie	213 368	207 996
Kabel TV	294 434	95 552
Fastighetsavgift	1 105 926	1 080 351
	<u>1 947 805</u>	<u>1 714 150</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

Rep/underhåll byggnad	219 472	2 372 872
Gemensamma utrymmen	126 820	17 255
Värmeanläggningar	353 232	279 173
Markytor/utemiljö	375 642	85 695
Övrigt	12 961	12 742
	<u>1 088 127</u>	<u>2 767 737</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

El	176 035	173 527
Vatten	324 633	369 701
Sophämtning/renhållning	218 107	220 210
Grovsopor	27 051	41 135
	<u>745 826</u>	<u>804 573</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	20 625	20 563
Förvaltningsarvode	123 820	120 800
Administration	21 359	21 742
Årsavgift Bostadsrätterna	8 390	8 390
Övriga driftskostnader	19 013	30 775
	<u>193 207</u>	<u>202 270</u>

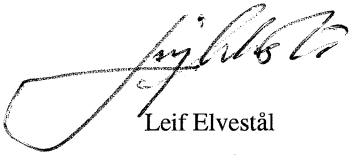
NOTER

	2017	2016		
Not 7 Personalkostnader				
Följande ersättningar har utgått:				
Styrelsen	179 200	177 200		
Servicegruppen	68 500	56 000		
Sociala kostnader	66 788	61 819		
Summa	<u>314 488</u>	<u>295 019</u>		
Not 8 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	<u>143 300 000</u>	<u>143 300 000</u>		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 300 000	143 300 000		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 405 926	-14 488 806		
Årets avskrivningar	-917 120	-917 120		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 323 046</u>	<u>-15 405 926</u>		
Utgående redovisat värde	126 976 954	127 894 074		
Redovisat värde byggnader	75 388 954	76 306 074		
Redovisat värde mark	<u>51 588 000</u>	<u>51 588 000</u>		
	126 976 954	127 894 074		
Taxeringsvärde				
Byggnad	73 783 000	73 783 000		
Mark	<u>77 010 000</u>	<u>77 010 000</u>		
	150 793 000	150 793 000		
Not 9 Fond för yttre underhåll				
Belopp vid årets ingång	12 593 813	11 023 813		
Årets reservering enligt stadgarna	370 000	370 000		
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0	1 200 000		
Belopp vid årets utgång	<u>12 963 813</u>	<u>12 593 813</u>		
Not 10 Medlemmarnas inre fond				
Belopp vid årets ingång	135 447	135 447		
Årets uttag	-18 610	0		
Belopp vid årets utgång	<u>116 837</u>	<u>135 447</u>		
Not 11 Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- sats 31/12	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2024-01-29	1,99%	21 020 523	21 420 523
SBAB	2023-09-21	2,19%	12 982 782	13 382 782
SBAB	2022-11-17	2,15%	24 870 000	24 870 000
SBAB	2021-05-20	1,46%	15 242 006	15 292 006
SBAB	2020-09-18	1,55%	12 168 194	12 368 194
SBAB	2019-06-27	2,23%	15 094 717	15 394 717
SBAB	2018-01-16	0,79%	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
Summa skulder till kreditinstitut			118 378 222	119 728 222
Kortfristig del av långfristiga skulder			<u>-1 500 000</u>	<u>-1 300 000</u>
Summa långfristiga skulder			116 878 222	118 428 222

NOTER

	2017	2016
Not 12 Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter	141 237 000	141 237 000

Hisings Backa den 28/4 2018



Leif Elvestål

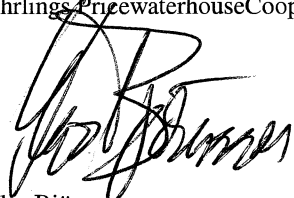
Anne Thornéus
Anne Thornéus

Malin Holm
Malin Holm



Lucas Emanuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2018
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 2017.

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 2017 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. Risker 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 2017 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 *Revisorernas 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:

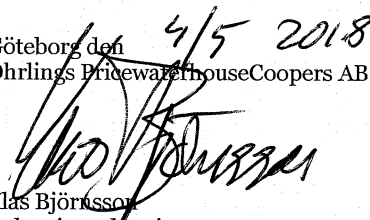
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4/5 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsen
Auktoriserad revisor