

# Brf Forsstenagatan 2

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Forsstenagatan 2**  
769632-0899  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-18 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>
Louise Alenius*	Ordförande	2019
Therese Winell	Ledamot	2019
Camilla Ingemarson	Ledamot	2019
Maria Kahlman Lindberg	Ledamot	2019

#### Styrelsesuppleanter

Rebecka Rehnberg**	Suppleant	2019
Elisabeth Skogelind	Suppleant	2019
Markus Green***	Suppleant	2019

#### Ordinarie revisorer

Sebastien Argillet, Frejs Revisorer	Auktoriserad revisor	2019
-------------------------------------	----------------------	------

\* Louise Alenius var suppleant fram till extrastämman 2 oktober 2018 då hon valdes till ordförande.

\*\* Rebecka Rehnberg var ledamot fram till extrastämman 2 oktober 2018 då hon valdes till suppleant.

\*\*\* Markus Green var ordförande fram till extrastämman 2 oktober 2018 då han valdes till suppleant.

### **Firmateckning**

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Källtorp 56:8 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Forsstenagatan 2 A-D.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1510 kvm
Total bostadsarea:	1030 kvm
- varav bostadsrättsarea:	807 kvm
- varav hyresrättsarea:	223 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
TJG  
Com Hem  
Svensk Naturenergi  
Nomor  
Telenor\*

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Kabel-TV  
Elavtal avseende volym  
Skadedjursbekämpning  
Internet

\*Fr.o.m. 2019-02-01

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 933 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Det har utförts några mindre underhåll, bland annat utbyte av en spis i en av föreningens hyresrätter. På uteplatsen utanför fastigheten har tätning av staket genomförts. Det har även genomförts ett byte av lås på alla portar. Portarnas lås har blivit utbytta till kodlås med tillhörande taggar. Låsbytet har aktiverats som en tillgång på föreningens balansräkning.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 27 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 26 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen. I kommande perioders underhåll ingår bland annat:

#### Planerat underhållsåtgärd

	<u>År</u>
Badrumsrenovering inklusive stammar	2019
OVK	2019
Energideklaration	2019
Utemiljö, plantering av blommor	2019
Skrapning och målning av fönster	2020
Armaturer i trapphus	2021
Smörjning, justering och målning dörrar	2024

#### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Målning av fönster	2012
Målning av fasad	2012
Byte av entrédörrar	2012
Dränering av framsida och gavel	2014
Systematiskt brandskyddsarbete	2016
Kodlås portar	2018
Tätning av staket	2018

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2018. Det hölls även en extra föreningsstämma den 2 oktober 2018 där styrelsen sammansättning ändrades. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har styrelsen genomfört två större förändringar för föreningen genom tecknandet av två avtal. Styrelsen har genom Telenor AB tecknat ett avtal för gruppanslutning för bredband vilket medför att kostnaden för bredband nu ingår i avgiften för alla bostadsrättsinnehavare. Detta medför att medlemmarna får ett mer förmånligt avtal i och med denna gruppanslutning. Hyresrättsinnehavare påverkas inte av detta avtal. Det andra avtalet som tecknats är med Securitas Sverige AB och avser fastighetsjour och trygghetsjour. Utöver detta har föreningen under hösten fått nya kodlås med tillhörande taggar på alla portar 2 A-D vilket tillsammans med avtalet med Securitas ska öka tryggheten för de boende.

Gällande kommande underhåll i föreningen så har styrelsen under året arbetat kontinuerligt med förberedelse för den kommande badrumsrenoveringen och byte av stammar. Styrelsen har tillsammans med inhyrd projektledare sett över alla boendens badrum samt tagit fram förfrågningsunderlag att skicka ut till entreprenörer. Detta arbete kommer pågå under året 2019 med start för renoveringen är mars 2019.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 9 överlåtelser. Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5%.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016*</b>
Rörelsens intäkter	988	1 093	170
Resultat efter finansiella poster	-150	-70	6
Förändring av underhållsfond	27	14	32
Resultat efter fondförändringar	-177	-84	-26
Soliditet %	64	64	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	754	754	754
Bostadshyra kr / kvm	1 437	1 437	1 466
Driftskostnad, kr / kvm	351	343	53
Ränta, kr / kvm	139	122	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	26	14	31
Lån, kr / kvm	15 240	15 989	18 615
Snittränta (%)	0,91	0,76	0,11

\*Föreningen förvärvade fastigheten i slutet av 2016 och nyckeltalen representerar således inte ett helt verksamhetsår.

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	29 331 736	46 400	-40 231	-70 179
Disposition enligt föreningsstämma			-70 179	70 179
Avsättning till underhållsfond		27 000	-27 000	
Årets resultat				-149 603
Vid årets slut	29 331 736	73 400	-137 410	-149 603

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-110 410
Årets resultat före fondförändring	-149 603
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-27 000
Summa över/underskott	-287 013

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-287 013**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	972 395	994 935
Övriga rörelseintäkter	3	15 758	97 590
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>988 153</b>	<b>1 092 525</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-5 933	-21 846
Fastighetsavgift/skatt		-37 436	-36 820
Driftskostnader	5	-324 416	-316 930
Övriga kostnader	6	-105 648	-148 392
Personalkostnader	7	-29 584	-21 027
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-492 051	-492 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-995 068</b>	<b>-1 037 067</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 915</b>	<b>55 458</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		79	139
Räntekostnader		-142 767	-125 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 688</b>	<b>-125 637</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-149 603</b>	<b>-70 179</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-149 603</b>	<b>-70 179</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-149 603</b>	<b>-70 179</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	41 707 700	42 145 314
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	42 000	-
		<u>41 749 700</u>	<u>42 145 314</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	10	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>41 799 700</u>	<u>42 195 314</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	9 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 536	17 723
		<u>19 536</u>	<u>27 199</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	3 915 209	3 791 688
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 934 745</u>	<u>3 818 887</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 734 445</u>	<u>46 014 201</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 331 736	29 331 736
Underhållsfond		73 400	46 400
		<u>29 405 136</u>	<u>29 378 136</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-137 410	-40 232
Årets resultat		-149 603	-70 179
		<u>-287 013</u>	<u>-110 411</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 118 123</u>	<u>29 267 725</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	15 583 672	15 696 836
Övriga långfristiga skulder	15	-	659 092
		<u>15 583 672</u>	<u>16 355 928</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	113 164	113 164
Leverantörsskulder		103 453	67 931
Skatteskulder		3 691	3 350
Övriga skulder	16	659 416	50 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	152 926	155 916
		<u>1 032 650</u>	<u>390 548</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 734 445</u>	<u>46 014 201</u>

## 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	-6 915	55 458
Avskrivningar	492 051	492 052
	<u>485 136</u>	<u>547 510</u>
Erhållen ränta	79	139
Erlagd ränta	-142 767	-125 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>342 448</u>	<u>421 873</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 663	-16 388
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	642 103	45 906
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>992 214</u>	<u>451 391</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 614 441
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-96 437	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-96 437</u>	<u>2 614 441</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-772 256	-2 704 441
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-772 256</u>	<u>-2 704 441</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>123 521</u>	<u>361 391</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>3 791 688</u>	<u>3 430 297</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 915 209</u>	<u>3 791 688</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Vatten, avlopp och värme	50 år
Fönster	50 år
Dörrar/portar	50 år
El	50 år
Övrigt	40 år
Ventilation	30 år
Fasad	15 år
Kodlås portar	15 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	608 196	576 566
Hyror bostäder	320 352	385 398
Hyror p-platser/garage	43 847	32 971
<b>Summa</b>	<b>972 395</b>	<b>994 935</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	9 050	4 480
Övriga intäkter	6 708	93 110
<b>Summa</b>	<b>15 758</b>	<b>97 590</b>

### Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	40	403
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	424	2 137
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 445
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	793
VA & sanitet, installationer	5 469	630
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	16 438
<b>Summa</b>	<b>5 933</b>	<b>21 846</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Teknisk förvaltning	70 477	69 040
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 933	1 063
Hyseskostnader	5 306	-
Bevakningskostnader	1 825	-
Förbrukningsinventarier	7 306	-
Förbrukningsmaterial	4 033	1 939
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	844
El	17 913	15 486
Uppvärmning	118 912	121 850
Vatten och avlopp	39 144	42 020
Avfallshantering	28 225	30 503
Försäkringar	9 285	4 527
Systematiskt brandskyddsarbete	2 719	8 604
Arrendeavgifter	-	7 755
Hyressättningsavgift	864	-2 868
Kabel-TV	15 474	16 167
<b>Summa</b>	<b>324 416</b>	<b>316 930</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	1 705	1 650
Ekonomisk förvaltning	61 364	61 182
Övriga förvaltningskostnader	18 339	19 596
Revision	17 231	30 567
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	644
Bankkostnader	817	340
IT-tjänster	-	978
Övriga externa tjänster	1 023	31 834
Övriga externa kostnader	5 169	1 601
<b>Summa</b>	<b>105 648</b>	<b>148 392</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	22 749	16 000
<b>Summa</b>	<b>22 749</b>	<b>16 000</b>
Sociala avgifter	6 835	5 027
<b>Summa</b>	<b>29 584</b>	<b>21 027</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	492 051	492 052
<b>Summa</b>	<b>492 051</b>	<b>492 052</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 753 148	27 753 148
-Mark	14 944 002	14 944 002
	42 697 150	42 697 150
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	54 437	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	42 000	-
	96 437	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>42 793 587</b>	<b>42 697 150</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-551 836	-59 784
	-551 836	-59 784
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 051	-492 052
	-492 051	-492 052
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 043 887</b>	<b>-551 836</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>41 749 700</b>	<b>42 145 314</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 763 698	27 201 312
Mark	14 944 002	14 944 002
Pågående nyanläggningar	42 000	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 600 000</b>	<b>21 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	12 600 000	12 600 000



## Not 10 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D i Källtorp AB, 559044-1548, Göteborg	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	19 536	17 723
	<b>19 536</b>	<b>17 723</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 915 209	506 555
Transaktionskonto Nordea	-	3 285 133
	<b>3 915 209</b>	<b>3 791 688</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	113 164	113 164
Förfaller 2-5 år från balansdagen	452 656	452 656
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 131 016	15 903 272
	<b>15 696 836</b>	<b>16 469 092</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	15 696 836	16 469 092
<b>Summa</b>	<b>15 696 836</b>	<b>16 469 092</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,10%	2020-10-15	4 455 000	-	45 000	4 410 000
Nordea	1,45%	2021-10-20	2 227 500	-	22 832	2 204 668
Nordea	1,50%	2021-10-20	2 227 500	-	22 500	2 205 000
Nordea	0,77%	Rörligt	6 900 000	-	22 832	6 877 168
			<b>15 810 000</b>	<b>-</b>	<b>113 164</b>	<b>15 696 836</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 Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Reverslån, Wallenstam Bostadsfinansiering AB	-	659 092
	-	<b>659 092</b>

### Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Reverslån, Wallenstam Bostadsfinansiering AB	659 092	-
Redovisningskonto för moms	324	187
Skuld Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D i Kålltorp AB	-	50 000
	<b>659 416</b>	<b>50 187</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	29 584	21 027
Upplupna räntekostnader	29 185	20 682
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	36 779	70 647
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna kostnader	42 378	29 560
	<b>152 926</b>	<b>155 916</b>

### Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Hyresrätten för lägenhet 22 har 2019-03-29 sagts upp av hyresgästen. Under 2019 kommer således ytterligare en lägenhet upplåtas till Wallenstam. Detta blir den sista lägenheten som upplåts till Wallenstam och reversen kommer i samband med detta att avbetalas till fullo.

## Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 900 000</b>	<b>15 900 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2019-04-30



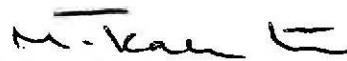
Louise Alenius



Therese Winell



Camilla Ingemarson



Maria Kahlman Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-06  
Frejs Revisorer



Sébastien Argillet  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2**  
Org.nr 769632-0899

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### **Revisorns ansvar**

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 6 maj 2019

**Frejs Revisorer AB**



Sebastien Argillet  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

