



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Gyllenkrooksgatan 13:15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllenkrooksgatan 13:15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Roya Balaghi	Ledamot
Caroline Anna Viktoria Egeland	Ledamot
Håkan Uno Gustafsson	Ledamot
Jonas William Lennartsson	Ledamot
Carl Henrik Christian Nilsson	Ledamot
Hans Anders Ingemar Thorén	Ledamot

Mersad Babic	Suppleant
Eva Christina Lundgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Uno Gustafsson, Eva Christina Lundgren, Carl Henrik Christian Nilsson och Hans Anders Ingemar Thorén.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson

Ordinarie Extern

KPMG, Hamngatan 22, Göteborg

Valberedning

Dennis Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Ordinarie årsstämma.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-19. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

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

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Krokslätt 86:18	2004	Göteborg
Krokslätt 86:3	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

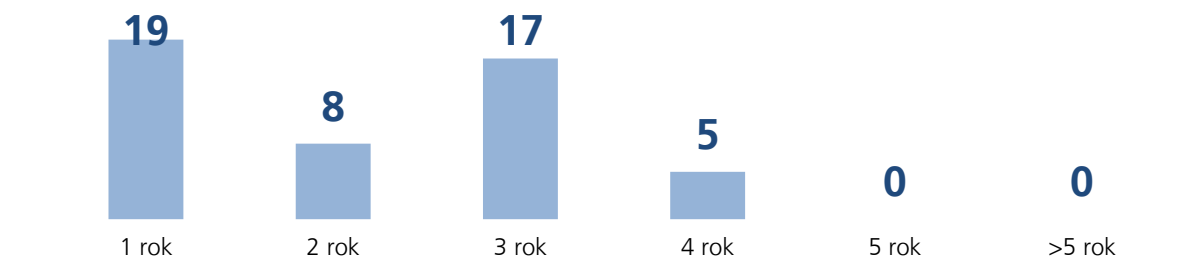
Fastigheternas värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 655 m², varav 2 630 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage

Kommentar

Föreningen har ett garage som hyrs ut

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation i hisschakt	2018	Nr 13
Flera mindre reparationer i gemensamma utrymmen	2018	Oftast via Nordic Life
Byte av element i några lägenheter	2018	Rost, läckage m m
Nedtagning av träd	2018	Även nyplantering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning cykelförråd nr 13	2019	Tidigare OVK ej godkänd
Viss bättringsmålning i trapphusen	2019	
Förbättringar ventilation	2019	
Spolning av stammar	2019	
Ommålning källardörrar	2020	
Ommålning gångpassager	2022	
Ommålning cykelrum	2022	
Ommålning fjärrvärmecentraler	2022	
Ommålning i entréer	2022	
Ommålning m m tvättstugor	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nordic Life AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Gbg & Bohuslän
Elnät	Göteborgs Energi AB
El	Borås Energi AB
Gas	Göteborgs Energi AB
Hissar	Vinga Hiss AB
Avfallshantering	Renova AB
Kabel-TV	Comhem AB

Föreningens ekonomi

Vissa lån har amorterats av under året. En mindre avgiftshöjning genomförs från den 1 april vilket motiveras av förväntat ökade kostnader för elnät, fjärrvärme och vatten. Även ränteutgifterna förväntas öka.

Emellertid kommer kostnaderna för sophämtning minska då hämtningen numera endast sker en gång per vecka.

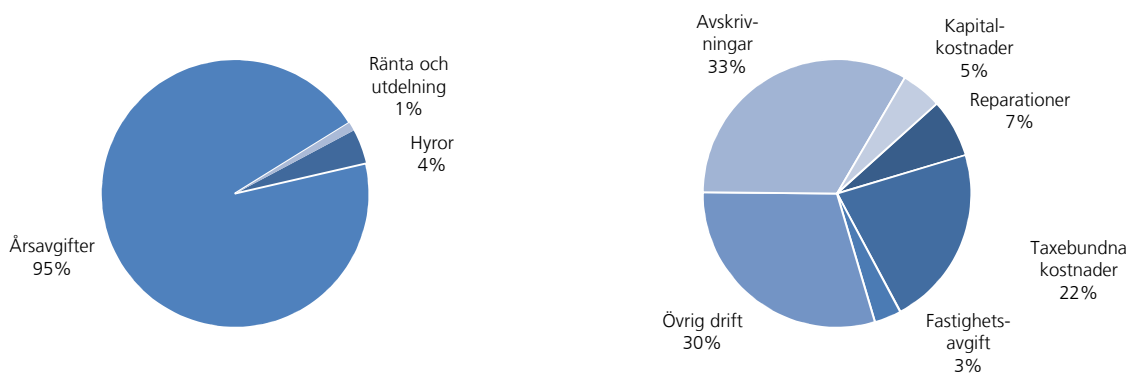
Sammantaget har föreningen en stabil ekonomi samt en god likviditet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 915 973	4 176 156
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 881 869	1 882 942
Finansiella intäkter	19 850	0
Minskning långa fordringar	212 971	0
Minskning kortfristiga fordringar	89 330	176 657
Medlemsinsatser	0	570 113
	2 204 020	2 629 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 214 662	4 154 519
Finansiella kostnader	95 061	122 594
Minskning av långfristiga skulder	3 404 250	33 750
Minskning av kortfristiga skulder	67 863	18 095
	4 781 836	4 328 958
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 338 157	2 476 910
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 577 816	739 817

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från januari 2018 anlitar föreningen SBC som ekonomisk förvaltare. Styrelsearbetet har därmed förändrats bland annat genom nya administrativa rutiner i den webbaserade portalen Vår Brf.

Styrelsen har påbörjat avveckling av den gamla externa hemsidan hos Bostadsrätterna. Den externa hemsidan kommer i fortsättningen vara via SBC.

Extra stämma gällande stadgeändringar genomfördes i april. Stadgeändringarna föranleddes av förändrad lagstiftning. Ytterligare en extra stämma gällande ändrade andelstal genomfördes i oktober. Bakgrund till stämman var att föreningen 2015 beslutade att införa diversifierade andelstal. Efter en längre tids förberedelsearbete presenterades och fastställdes de nya andelstalen vid oktoberstämmen.

I juni togs några träd i innergården ner. Blad och mindre grenar forslades bort, stammar och större grenar togs om hand för att användas som ved. Två nya björkar och en hasselbuske planterades.

Sedan en längre tid hade vatten trängt in i hisschaktet, Gyllenkrooksgatan 13. Efter en besiktning med åtföljande konsultrapport gjordes i oktober tätningar av sprickor och hål.

Under hösten genomfördes en medlemsenkät gällande fönster, element samt sprickor i balkonger och i fasaden mot innergården. Som en följd av enkäten har några element bytts ut eller lagats. Enkätresultatet avseende sprickor användes i november som underlag vid den särskilda "tvåårsbesiktningen" av renoveringsarbetena från 2016 (balkonger, fasader, tak, vindslägenheter). I besiktningsprotokollet åläggs byggentreprenören PSAB bland annat att reparera uppkomna fasadsprickor.

I december gjordes batteribytet i samtliga brandvarnare i trappuppgångarna. Brandvarnarna blev också synkroniserade.

Från hösten töms sopkärnen endast en gång per vecka. Därmed minskar kostnaderna för sophanteringen.

I övrigt så har ett antal mindre underhållsarbeten utförts i källare, tvättstugor och i andra utrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	686	669	669
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 034	1 034	i.u	i.u
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 260	5 572	5 509	1 827
Elkostnad/m ² totalyta	11	13	17	12
Värmekostnad/m ² totalyta	105	120	128	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27	30	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	46	i.u	i.u
Soliditet (%)	78	74	66,68	89,08
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-47	-3 036	-5 688	-138
Nettoomsättning (tkr)	1 871	1 876	1 951	1 830

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 630 m² bostäder (varav 36 m² hyreslägenhet) och 25 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 702 294	0	0	37 702 294
Upplåtelseavgifter	12 316 444	0	0	12 316 444
Ack kostnad för nyupplåtelse	-508 356	0	0	-508 356
Fond för yttre underhåll	971 823	206 300	0	765 523
S:a bundet eget kapital	50 482 206	206 300	0	50 275 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 654 369	206 300	-3 448 869	-5 411 800
Årets resultat	- 50 101	-50 101	3 036 268	-3 036 268
S:a ansamlad förlust	-8 704 470	156 199	-412 601	-8 448 069
S:a eget kapital	41 777 736	362 499	-412 601	41 827 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 101
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 448 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	-206 300
summa balanserat resultat	-8 704 470

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 704 470
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 871 259	1 875 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 610	7 089
Summa rörelseintäkter		1 881 869	1 882 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-914 696	-3 612 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 431	-456 042
Personalkostnader	Not 6	-92 168	-85 778
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 097	-642 097
Summa rörelsekostnader		-1 852 392	-4 796 616
RÖRELSERESULTAT		29 477	-2 913 674
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 850	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 061	-122 594
Summa finansiella poster		-75 211	-122 594
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-45 734	-3 036 268
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 367	0
		-4 367	0
ÅRETS RESULTAT		-50 101	-3 036 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 924 448	51 552 749
Maskiner	Not 9	17 137	30 933
Summa materiella anläggningstillgångar		50 941 585	51 583 682
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	0	212 971
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	212 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 941 585	51 796 653
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	997 355	62 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 584	53 301
Summa kortfristiga fordringar		1 022 939	115 684
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 341 572	4 790 835
SBC klientmedel i SHB		0	125 138
Summa kassa och bank		1 341 572	4 915 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 364 511	5 031 657
SUMMA TILLGÅNGAR		53 306 096	56 828 310

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 510 383	49 510 383
Fond för yttre underhåll	Not 13	971 823	765 523
Summa bundet eget kapital		50 482 206	50 275 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 654 369	-5 411 800
Årets resultat		-50 101	-3 036 268
Summa fritt eget kapital		-8 704 470	-8 448 069
SUMMA EGET KAPITAL		41 777 736	41 827 837
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 050 000	14 454 250
Summa långfristiga skulder		11 050 000	14 454 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		84 041	72 404
Skatteskulder		131 891	124 281
Övriga skulder		9 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	253 429	349 538
Summa kortfristiga skulder		478 361	546 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 306 096	56 828 310

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Tillkommande utgifter	33-58 år	33-58 år
Maskiner	8 år	8 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 791 819	1 780 101
Hyror bostäder	63 046	63 046
Hyror garage/parkering	0	14 000
Hyror garage	16 450	0
Överlåtelse	0	10 068
Pantsättning	0	5 809
Trädgårdsskötsel	0	2 880
Öresutjämning	-56	-51
	1 871 259	1 875 853

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	2 288	6 646
Återbäring försäkringsbolag	5 442	0
Övriga intäkter	2 880	443
	10 610	7 089

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 378	76 089
	Fastighetsskötsel beställning	6 898	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 263	0
	Snöröjning/sandning	0	3 480
	Hissbesiktning	3 434	0
	Gård	3 216	0
	Serviceavtal	1 250	0
	Förbrukningsmateriel	6 837	2 337
	Brandskydd	440	0
	Fordon	446	0
		132 162	81 906
	Reparationer		
	Tvättstuga	23 622	19 652
	Entré/trapphus	260	0
	Lås	11 606	4 877
	VVS	31 034	11 257
	Värmeanläggning/undercentral	0	36 465
	Elinstallationer	0	6 996
	Hiss	59 964	22 837
	Fönster	1 692	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 964
	Vattenskada	9 068	0
		137 246	110 048
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	2 779 904
		0	2 779 904
	Taxebundna kostnader		
	El	29 945	33 889
	Värme	279 261	318 535
	Vatten	64 983	70 717
	Sophämtning/renhållning	54 116	58 862
		428 305	482 003
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 540	32 011
	Kabel-TV	84 164	63 582
		152 704	95 593
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 279	63 245
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	914 696	3 612 699

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	5 647	4 519
	Juridiska åtgärder	36 548	32 514
	Förvaltning	-4 100	60 720
	Revisionsarvode extern revisor	-1 850	22 150
	Föreningskostnader	12 292	6 966
	Styrelseomkostnader	908	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 144	0
	Förvaltningsarvode	56 667	0
	Administration	21 695	4 080
	Konsultarvode	63 510	301 000
	Föreningsavgifter	0	5 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 970	0
	Övriga driftkostnader	0	18 663
		203 431	456 042

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	65 921
	Kostnadsersättningar	168	0
	Sociala kostnader	22 000	19 857
		92 168	85 778

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	494 051	597 060
	Tillkommande utgifter	134 250	31 241
	Maskiner	13 796	13 796
		642 097	642 097

Not 8		2018-12-31		2017-12-31	
BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		56 470 565		56 470 565	
Nyanskaffningar		0		0	
Utgående anskaffningsvärde		56 470 565		56 470 565	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-4 917 816		-4 289 515	
Årets avskrivningar enligt plan		-628 301		-628 301	
Utgående avskrivning enligt plan		-5 546 117		-4 917 816	
Planenligt restvärde vid årets slut		50 924 448		51 552 749	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		19 268 370		19 268 370	
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad		23 684 000		23 684 000	
Taxeringsvärde mark		45 060 000		45 060 000	
		68 744 000		68 744 000	
Uppdelning av taxeringsvärde					
Bostäder		68 600 000		68 600 000	
Lokaler		144 000		144 000	
		68 744 000		68 744 000	
Not 9		2018-12-31		2017-12-31	
MASKINER					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		117 730		117 730	
Nyanskaffningar		0		0	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående anskaffningsvärde		117 730		117 730	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-86 797		-73 001	
Årets avskrivningar enligt plan		-13 796		-13 796	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-100 593		-86 797	
Redovisat restvärde vid årets slut		17 137		30 933	
Not 10		Bokfört värde		Verkligt värde	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31		2018-12-31	
	Nominellt värde				Bokfört värde
					2017-12-31
Lux Korträntefond Sverige	0	0	0	0	212 971
		0	0	0	212 971

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	770	62 383	
	Klientmedel hos SBC	996 585	0	
		997 355	62 383	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsskötsel	25 584	53 301	
		25 584	53 301	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	765 523	559 223	
	Reservering enligt stadgar	206 300	206 300	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	971 823	765 523	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,560 %	4 500 000	5 178 000	2019-01-15
	Nordea 0,730 %	0	2 726 250	Löst 2018
	Nordea 1,470 %	3 250 000	3 250 000	2021-04-21
	Nordea 0,790 %	3 300 000	3 300 000	2019-06-19
	Summa skulder till kreditinstitut	11 050 000	14 454 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	45 000	
		11 050 000	14 454 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 050 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	70 000	89 600
	Sociala avgifter	22 000	0
	Ränta	16 695	23 328
	Avgifter och hyror	144 734	135 923
	El	0	2 059
	Värme	0	42 801
	Göteborgs Kretslopp	0	20 995
	Revisionsarvode	0	19 000
	Ekonomiskt Förvaltning	0	13 320
	Övriga upplupna skulder	0	2 512
		253 429	349 538

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att en avgift ska tas ut vid andrahandsupplåtelse. Detta tillämpas för ansökningar inkomna från 190101. Styrelsen avser att utreda om det föreligger ett behov av omdränering av innergårdarna. Om så är fallet kan det också bli tal om ny markbeläggning. Under våren 2019 ska anbud begäras gällande underhållsspolning av rör och stammar.

Beroende på att resultatet från OVK-besiktningen 2017 inte blev godkänt behöver åtgärder gällande ventilation vidtas. Även här kommer olika anbud begäras in. Under våren fortsätter styrelsen att undersöka möjligheten av att installera elektroniska lås i gemensamma utrymmen. Styrelsen har i januari haft en kontakt med Telenor gällande fiberledning för bredband, telefoni och TV.

Styrelsen kommer att under våren undersöka det eventuella behovet av omdränering av innergårdarna. I samband med att det 2017/2018 läckte in vatten i hissgruppen, nr 13, fanns en misstanke om vatteninträngningen orsakades av bristfällig dränering. Eftersom det har varit torrt efter det att sprickor i hissgruppen tätades har (i skrivande stund) misstanken försvagats men det är viktigt att utreda frågan vidare. Samtidigt har de asfaltbelagda innergårdarna flera hål och sprickor, inte minst kring dagvattenbrunnar. Om det handlar om större eller mindre reparationer kan i nuläget inte bedömas. Men som helhet finns det goda skäl att fräscha upp innergårdarnas utemiljö så den blir trevlig att vistas i.

Styrelsen kommer att undersöka möjligheten att ansluta fastigheterna till ett optiskt fibernät för Internet, Telefoni och TV. Offerter har begärts in från Telia och Telenor.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 3 2019



Roya Balaghi
Ledamot



Caroline Anna Viktoria Egeland
Ledamot



Håkan Uno Gustafsson
Ledamot



Jonas William Lennartsson
Ledamot



Carl Henrik Christian Nilsson
Ledamot



Hans Anders Ingemar Thorén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2019



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenkrooksgatan 13:15, org. nr 716444-7372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenkrooksgatan 13:15 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.

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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Gyllenkrooksgatan 13:15 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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

3/5 2019



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor