

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Goda Grannar

Organisationsnummer 716420-2082

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Goda Grannar för räkenskapsåret 1 januari 2018 tom 31 december 2018.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som revisorer är att kontrollera att årsredovisningen stämmer överens med verkligheten och att styrelsen generellt genomför sitt förvaltningsuppdrag så som föreningen beslutat.

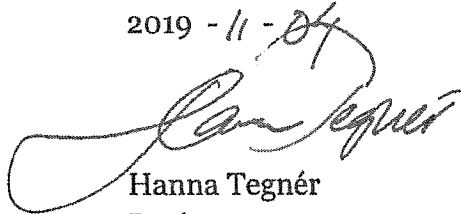
Jag har stämt av samtliga verifikationer med bokföreningen för att säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. Samt tagit del av protokoll från styrelsens möten för att se att styrelsen gjort förändringar som föreningen beslutat om.

Ekonomisk granskning och förvaltningsrevision är i sin ordning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma

2019 - 11 - 04



Hanna Tegnér
Revisor

BRF GODA GRANNAR
Org.nr. 716420-2082
ÅRSREDOVISNING
FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2018-01 01--2018-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda panter och ansvarsförbindelser	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Goda Grannar 18-28 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

FÖRENINGENS STYRELSE

Styrelsen har vid årets utgång haft följande sammansättning:

Kerstin Cooley, ordförande
Susanne Wahlström, kassör
Petter Tomasson, sekreterare
Hanna Tegner, suppleant
Anna Ek, suppleant
Hans-Eric Friman, suppleant och invald sekreterare för 2019 i december 2018

EKONOMISK FÖRVALTNING

AdderaMera AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem (5) protokollförda sammanträden. Därutöver ett tiotal möten för diskussioner och samråd.

REVISOR

Revisor har varit Björn Nilsson till och med räkenskapsåret 2017. Hanna Tegnér har varit revisor för räkenskapsåret 2018.

FASTIGHET

Fastighetens taxeringsvärde är 9.712.000 kronor, varav avser byggnad 5.200.000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Inga nya medlemmar under året.

HÄNDELSE UNDER ÅRET 2018

Under 2018 har föreningen genomfört en omfattande stamrening där samtliga stammar byttes ut.

Golven bilades upp för att säkerställa att allt blev utbytt runtom stammarna.

Betege fick uppdraget att genomföra stambytet och det leddes av byggkonsult Lars Bjurström.

Arbetet påbörjades i april 2018 och slutfördes i augusti samma år.

Under 2018 har föreningen höjt avgifterna för att möta de ökade kostnaderna för de nyupptagna lånen.

2018 genomfördes även radonmätning av fastigheten samt sotning av öppna spisar.

Radonmätningen visade nivåer under gränsvärdena.

Det negativa resultatet är en konsekvens av de omfattande renoveringsarbetet som vi beräknar har en livslängd på 80 år.

I årets resultaträkning ser vi ökade kostnader kopplade till renoveringarna, ex pantbrev.

PLANERADE ÅTGÄRDER 2019

Generellt underhåll med fokus på trädgården.

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-95 326
Ansamlad vinst/förlust	-48 067
Reservering yttre fond	-10 500
	-153 893

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att i ny räkning överförs -153 893 kr.

Det balanserade resultatet inkluderar beslutad avsättning till yttre fond med -10 500 kr.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01--2018-12-31	2017-01-01--2017-12-31
Nettoomsättning	1	425 266 425 266	346 982 346 982
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-303 186	-309 281
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-122 200	-78 228
Rörelseresultat före finansiella poster		-120	-40 527
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster			
Räntekostnader och liknande poster		-95 206	-55 700
Resultat efter finansiella poster		-95 326	-96 227
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-95 326	-96 227

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9 092 073	5 717 343
Maskiner och inventarier	4	84 065	100 772
Summa anläggningstillgångar		9 176 138	5 818 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 567	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	0	17 886
Summa		2 567	17 886
Kassa och bank		304 822	699 928
Summa omsättningstillgångar		307 389	717 814
SUMMA TILLGÅNGAR		9 483 527	6 535 929

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 500 000	3 500 000
Fond för yttre underhåll		148 715	138 215
		3 648 715	3 638 215
Ansamlad vinst/förlust			
Balanserat resultat		-48 067	58 661
Årets resultat		-95 326	-96 227
		-143 393	-37 566
Summa eget kapital		3 505 322	3 600 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 841 266	2 868 562
		5 841 266	2 868 562
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
Skatteskulder		8 022	7 890
Förutbetalda intäkter	8	18 179	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	110 738	58 829
		136 939	66 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 483 527	6 535 930

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
-------------	------------	------------

STÄLLDA SÄKERHETER**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar	1 310 000	1 310 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BNFAR 2003:4).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar har skett enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Vi har dock tagit beslutet att uppdatera planen (från 2019) för ekonomisk livslängd för de nya reonveringarna.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader	0,00%
Fastighetsförbättringar	2,50%
Bergvärme	3,33%
Värmepump	6,25%
Oljepanna	6,67%
Fläkt	10,00%
Tvättmaskin	20,00%

Not 1 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	381 196	346 896
	381 196	346 896
105 m²/mån 4.743kr x 7 x 4 lägenheter	132 804	227 664
110 m²/mån 4.968kr x 7 x 2 lägenheter	69 552	119 232
	202 356	346 896
105 m²/mån 5.863kr x 5 x 4 lägenheter	117 260	
110 m²/mån 6.158kr x 5 x 2 lägenheter	61 580	
	178 840	
Övriga intäkter	44 070	

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsel	56 345	43 288
Värme	43 132	60 705
Vatten och avlopp	18 428	16 794
Fastighetsavgift (1.268 kr x 6 lgh)	8 022	7 650
Fastighetsförsäkring	17 886	15 707
Kabel-TV	32 766	20 383
Renhållning	6 432	1 489
Sotning	0	1 047
Rep. och underhåll fastighet	30 272	15 790
Bankkostnader	56 845	0
Övriga rörelsekostnader	5 355	99 997
Ekonomisk förvaltning	27 703	21 792
	303 186	304 642

Not 3 Byggnader, Fastighetsförbättringar och Mark**Byggnad**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	2 843 530	2 843 530
Renovering/förbättring		0
	2 843 530	2 843 530
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	0	0
	0	0
Planenligt restvärde vid årets slut	2 843 530	2 843 530

Fastighetsförbättringar

Akkumulerade anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 993 403	1 556 403
Renovering/förbättring	3 480 223	437 000
	5 473 626	1 993 403
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-236 590	-175 159
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-105 493	-61 431
	-342 083	-236 590
Planenligt restvärde vid årets slut	5 131 543	1 756 813

Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
	1 117 000	1 117 000

S:a Byggnader, Fastighetsförbättringar och Mark

	9 092 073	5 717 343
--	------------------	------------------

Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	342 940	342 940
Nyanskaffningar		
	342 940	342 940
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-242 168	-225 371
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-16 707	-16 797
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-258 875	-242 168
Planenligt restvärde vid årets slut	84 065	100 772

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	0	17 886
Kabel-TV	0	0
Övrigt	0	0
	0	17 886

Not 6 Förändring av Eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	3 500 000	138 215	-37 567	3 600 649
Avsättning till yttre fond		10 500	-10 500	
Förändring				
Upplösning av yttre fond				
Årets resultat			-95 326	
Belopp vid årets utgång	3 500 000	148 715	-143 393	3 505 322

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp (kr)	Räntesats	Bindningstid
SHB/Stadshypotek	696 500	1,88%	22-3-1
SHB/Stadshypotek	374 294	2,97%	27-6-1
SHB/Stadshypotek	308 010	1,45%	20-3-1
SHB/Stadshypotek	171 900	1,80%	20-3-30
SHB/Stadshypotek	2 985 000	2,21%	23-6-1
SHB/Stadshypotek	170 000	1,80%	19-2-18
SHB/Stadshypotek	135 562	1,80%	19-1-18
SHB/Stadshypotek	1 000 000	1,59%	21-9-1
Totalt lån	5 841 266		

Not 8 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	8 284	2 529
Periodiserade hyror/avgifter	18 179	28 908
Upplupna elkostnader	7 204	5 211
Övrigt	95 250	22 181
	128 917	58 829

Stockholm den

2019

Kerstin Cooley, ordförande

Susanne Wahlström, kassör

Kie Friman, sekreterare