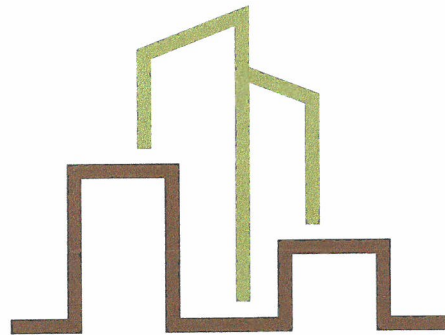


ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Smörgatan 12-18



husjuristerna^{ab}
ekonomi & juridik

AL
JUS
BW
JK
CB

Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18
Org nr 769614-4927

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Handwritten initials:
AL
MS
BW
R
CB

Styrelsen för Brf Smörgatan 12-18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-19 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-28 och nuvarande stadgar 2019-02-28 hos Bolagsverket.

Fastigheten/Tomträtt

Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse Kallebäck 12:5 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2008. Fastigheten har nybyggnadsår och värdeår 1960. Byggnadens totalyta är 3 992 kvm varav 2 576 kvm fördelade på 32 bostäder och lokalyta uppgår till 149 kvm. Av bostadslägenheterna var 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet omförhandlades år 2019, började gälla från november 2019 och sträcker sig till oktober 2039.

Lägenheterna är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	9	15	4

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	48 695 292 kr
Anskaffningsvärde mark	785 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	24 003 000 kr
Taxeringsvärde mark	23 286 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	46 600 000 kr
Lokaler	689 000 kr

AL CB
MS
BW
JK

Föreningen har 10 garageplatser samt 20 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna.

I fastigheten finns även inrymt ett gym, tvättstuga, cykelförråd samt barnvagnsförråd.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Annethe Lang	Ordförande
Jonas Lindh	Kassör
Mia Sepp	Ledamot
Birgitta Wihlborg	Ledamot
Christian Bengtsson	Ledamot
Helena Radö	Suppleant
Bernt Sjöberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Christian Bengtsson, Annethe Lang och Jonas Lindh.

Valberedning

Claes Scheller

Revisorer

Gunilla Lönnbratt Auktoriserad revisor Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-01 där man tog beslut om stambyte.

AL CB
JS
BW
JZ JZ

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades tillsammans med tidigare förvaltare Bredablick 2018. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Nedanstående åtgärder har genomförts.	År
Relining genomförd på stammar och avstick till lägenheter	2008
Dränering runt fastigheten samt sanering av krypgrund med tillhörande rör samt att mekanisk ventilation installerades	2009
Torktumlare samt tvättmaskin har installerats	2009
En del träd borttagna, planteringar samt gräsmatta har återställts efter dräneringsarbetet	2010
Betongkontroll av balkonger	2010
Ny belysning brandväg samt entréer	2010
Byte av söndrigt dagvattenrör under parkeringsytan	2010
Asfaltering av gångar samt brandväg	2010
Termostater till alla radiatorer har bytts ut	2010
Värme/VA-systemets injusteringsventiler har bytts ut	2010
Ny cirkulationspump har installerats	2011
Värme/VA-systemets avstängningsventiler har bytts ut i krypgrunder samt på övriga ställen där så erfordrades	2011
Tegelbalkar, fogar, takfot, takränna, stuprännor har renoverats	2011
Nya anslagstavlor samt namnskyltar har monterats i trapphus	2011
Kontroll av ventilation gällande inomhusklimat, OVK	2013
Ny tvättmaskin installerades	2013
Nytt sophanteringssystem installerades	2013
Sett över fastighetens brandsäkerhet	2013
Nytt golv i cykelrum	2014
Nya entrédörrar har installerats	2014
Nya dörrar till cykelrum och trädgårdsförråd har installerats	2014
Nya trädgårdsmöbler inköpta	2014
Skyddsrum godkänt och säkrat	2014
Fastigheten godkänd OVK besiktning	2014
Upprustning av gym och ny utrustning	2014
En ny underhållsplan har upprättats i samråd med Bredablick	2015
Underhåll av fönster i allmänna utrymmen bland annat pannrum & tvättstuga	2015
Målning av grund	2015
Projektering för nya balkonger pågår.	2015
Garagelängan målad, taket bytt, nya armaturer & översyn är gjord på alla portar	2015
Byte av expansionskärl samt cirkulationspump varmvatten	2015
Förstärkt säkerhet i källarplan/förråd	2015
Ytterligare investering i vårt gym nytt löpband & träningscykel	2015
Dräneringspump bytt för dagvattenbrunnar	2016
Entrétak över portar samt över ingång cykelrum	2016
Allmän el från elcentral till trapphus mm delvis bytt	2016
Nytt belysningsystem med rörelse/LED lampor i trapphus & källargångar	2016
Akustik i trapphus & tvättstuga	2016
Trapphus, källargångar samt tvättstugans ytskikt, väggar, tak & golv åtgärdade	2016
Nya balkonger med inglasning	2017

AL
ES
BW
LB
JL

↑

Uttag för laddning av elbilar, 3 st	2017
Nya porttelefoner installerade	2017
Hela avloppssystemet underhållsspolat	2017
Nya dörrar & fönster installerade i marklägenheterna, förberedelse för uteplatser	2017
Uteplatser färdigställda våren 2018	2018
Tomtens baksida har inhägnats med staket & häckar	2018
Ny stensatt uteplats/grillplats på baksidan & pergola byggd på framsidan	2018
Ny utebelysning utmed framsidans mur och ny belysning vid miljöstationen	2018
Låsbara sopluckor	2018
Tomträtt omförhandlad, ny avtalsperiod 2019-2039	2018
Stensatt uteplats vid pergola	2019
Byggt nytt uteförråd	2019
Målning av väggar och tak samt ny matta i gym	2019
Installation av säkerhetsdörrar i källaren	2019
Energideklaration & OVK besiktning genomförd	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt stenläggning vid pergolan på framsidan samt byggt ett nytt uteförråd. Styrelserummet och gymet har bytt plats, i samband med flytten har gymet fått ny matta på golvet samt nymålade väggar och tak.

Säkerhetsdörrar till förråd & cykelrum har installerats i källarplan. OVK besiktning & Energideklaration har också genomförts under hösten.

För 2020 ligger planering/projektering inför stambyte samt utbyggnad av badrum 2020/2021.

Nybyggnation av en lägenhet på 33 kvm med uteplats i källarplan planeras också. Till gymet skall det investeras i en roddmaskin samt bygga grillplats på framsidan vid pergolan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	45
Antal tillkommande medlemmar	5
Antal avgående medlemmar	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	45

Under året har 3 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

AL
JS
BW
CB
JL

o

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % 2020-01-01.

Skatter

Föreningen betalar fastighetskatt för sin lokal med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen visar ett resultat om -347 162 kr. Årets avskrivningar uppgår till 835 313 kr. Avskrivningarna ska spegla förbrukningen av fastigheten över tid och påverkar inte föreningens kassaflöde. I enlighet med Årsredovisningslagen måste föreningen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna är förenliga med vad som anses god redovisningssed enligt gällande regler.

I en bostadsrättsförening kan det vara mer intressant att se på föreningens kassaflöde och framtida behov av kassaflöde. För att bedöma föreningens framtida behov av likviditet är det viktigt att se på kommande underhållsbehov, kostnadsökningar och ränteläge. Avskrivningarna är tänkta att spegla en jämn förbrukning av fastigheten över tid medan större underhåll snarare görs med flera års mellanrum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 959	1 928	1 861	1 837
Resultat efter finansiella poster	-347	-179	-224	-381
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	637	637	637
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 910	6 891	7 510	6 168
Elkostnader/kvm totalyta	15	14	12	9
Vattenkostnader/kvm totalyta	30	30	22	24
Värmekostnader/kvm totalyta	87	95	92	101
Soliditet (%)	60,1	59,9	53,9	59,5

AL
MS
BW
CB
JK

JK

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 835 498			29 835 498
Upplåtelseavgifter	3 042 580			3 042 580
Kapitaltillskott	464 000			464 000
Fond för yttre underhåll	324 839	408 000		732 839
Summa bundet eget kapital	33 666 917	408 000		34 074 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 432 935	-408 000	-178 695	-7 019 630
Årets resultat	-178 695	-347 162	178 695	-347 162
Summa fritt eget kapital	-6 611 630	-755 162	0	-7 366 792
Summa eget kapital	27 055 287	-347 162	0	26 708 125

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	324 839	325 395
Årets avsättning enligt stadgar lanspråktagande ur yttre fond	408 000	54 792
		-55 348
Summa vid årets slut	732 839	324 839

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-6 611 630
Årets resultat före förändring av yttre fond	-347 162
Årets avsättning till yttre fond	-408 000
Summa	-7 366 792

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-7 366 792
Summa	-7 366 792

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

AL
CW
BW
CD
JL

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 958 672	1 927 881
Övriga intäkter		542	38 563
Summa rörelseintäkter		1 959 214	1 966 444
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 076 787	-962 104
Underhållskostnader	4	-7 057	-55 348
Övriga externakostnader	5	-59 345	-62 269
Personalkostnader	6	-119 215	-57 315
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-835 313	-711 239
Summa rörelsekostnader		-2 097 717	-1 848 275
Rörelseresultat		-138 503	118 169
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 714	-296 988
Summa finansiella poster		-208 659	-296 864
Resultat efter finansiella poster		-347 162	-178 695
Resultat före skatt		-347 162	-178 695
Årets resultat		-347 162	-178 695

AL
MS
BW
CB
JL

B

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	42 725 992	43 392 681
Inventarier, verktyg och installationer	9	88 477	109 863
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	492 691	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 307 160	43 502 544
Summa anläggningstillgångar		43 307 160	43 502 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	294	10 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141 028	51 019
Summa kortfristiga fordringar		141 322	61 463
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	970 254	1 584 207
Summa kassa och bank		970 254	1 584 207
Summa omsättningstillgångar		1 111 576	1 645 670
Summa tillgångar		44 418 736	45 148 214

AC
MS
BW
CB
JR



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 835 498	29 835 498
Uppåtelseavgifter		3 042 580	3 042 580
Kapitaltillskott		464 000	464 000
Fond för utvecklingsutgifter		732 839	324 839
Summa bundet eget kapital		34 074 917	33 666 917
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 019 630	-6 432 935
Årets resultat		-347 162	-178 695
Summa fritt eget kapital		-7 366 792	-6 611 630
Summa eget kapital		26 708 125	27 055 287
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	5 783 737	17 655 750
Summa långfristiga skulder		5 783 737	17 655 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 249 848	95 000
Leverantörsskulder		174 197	86 201
Skatteskulder		7 963	3 838
Övriga skulder		55 516	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	439 350	252 138
Summa kortfristiga skulder		11 926 874	437 177
Summa eget kapital och skulder		44 418 736	45 148 214

AL
AS
BW
CB JL

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-347 162	-178 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	835 313	711 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	488 151	532 544
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-79 859	-12 135
Förändring av leverantörsskulder	87 996	-1 103 239
Förändring av kortfristiga skulder	296 317	-46 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792 605	-629 433
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-639 929	-1 297 105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-639 929	-1 297 105
Finansieringsverksamheten		
Såld lägenhet	0	2 880 000
Amortering av lån	-766 629	-1 595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-766 629	1 285 000
Årets kassaflöde	-613 953	-641 538
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 584 207	2 225 745
Likvida medel vid årets slut	970 254	1 584 207

AC
MS
BW
CB
JL

AW

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 genomföra 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. Beröra komponenter sammanställs nedan.

AL
MS
BW
LO
JH

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	100 år
Fasader	30 år
Yttertak	45 år
Fönster	45 år
Balkonger	40 år
Hissar, ledningsystem	25 år
Övrigt	20-25 år
Dörrar till förråd	30 år
Passersystem	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 610 352	1 570 513
Hysesintäkter bostäder	104 340	101 796
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	149 900	161 523
Balkongtillägg	94 080	94 049
Summa	1 958 672	1 927 881

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	220 555	174 356
Reparationer	73 932	106 057
El	40 757	38 788
Uppvärmning	237 772	258 183
Vatten	82 954	82 789
Sophämtning	54 175	53 226
Gaturenhallning	7 119	6 714
Fastighetsförsäkringar	23 594	23 135
Tomträttsavgälder	101 299	68 900
Kabel-TV	21 332	20 950
Övriga driftskostnader	213 298	129 006
Summa	1 076 787	962 104

AL
MS
BW
CR
JL

6

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övrigt gemensamma utrymmen	4 500	20 027
VA & sanitet	0	7 813
Reparation av markytor	2 557	27 508
Summa	7 057	55 348

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	50 954	45 424
Konsultarvoden	0	12 500
Bankkostnader	3 541	2 699
Medlems- och föreningsavgifter	4 850	0
Övriga externa kostnader	0	1 646
Summa	59 345	62 269

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	91 000	44 300
Sociala avgifter	28 215	13 015
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	119 215	57 315

Föreningen har ingen anställd personal

AL
MS
BW
CB
JL

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader	774 677	650 603
Markanläggningar	39 250	39 250
Inventarier, maskiner och installationer	21 386	21 386
Summa	835 313	711 239

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	48 548 054	47 250 949
Markanläggningar	785 000	785 000
Inköp	147 238	1 297 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 480 292	49 333 054
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-5 606 749	-4 956 146
Markanläggningar	-333 624	-294 374
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning på byggnader	-774 677	-650 603
Årets avskrivning på markanläggningar	-39 250	-39 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 754 300	-5 940 373
Utgående redovisat värde	42 725 992	43 392 681

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 860	213 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 860	213 860
Ingående avskrivningar	-103 997	-82 611
Årets avskrivningar	-21 386	-21 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 383	-103 997
Utgående redovisat värde	88 477	109 863

AL
MS
BW
CB JH

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	492 691	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 691	0

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	294	308
Övriga fordringar	0	10 136
Summa	294	10 444

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	85 878	0
Förutbetalda försäkringspremier	49 706	0
Förutbetald Kabel-TV	5 444	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	51 019
Summa	141 028	51 019

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	310 426	0
Bankkonto Handelsbanken	0	607 595
Bankkonto Nordea	655 789	972 573
Bankkonto Nordea	4 039	4 039
Summa	970 254	1 584 207

AL
GS
BW
CB
JK

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	1,580	2020-03-18		6 004 250
Nordea Hypotek AB	1,050	2022-03-16	5 928 201	5 973 000
Nordea Hypotek AB	1,038	2020-05-18		
Nordea Hypotek AB	0,883	2019-05-16		3 861 000
Nordea Hypotek AB	0,960	2019-10-01		1 912 500
Avgår nästa års amortering			-144 464	-95 000
Summa			5 783 737	17 655 750
Kortfristig del av långfristig skuld			11 249 848	95 000

Föreningen har två lån som förfaller under 2020. Ett lån är på 5 979 250 kr med en ränta på 1,58 % som förfaller 2020-03-18 och ett lån är på 5 126 134 kr med en ränta på 1,038 % som förfaller 2020-05-18. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför förfallodagarna.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	137 356	109 981
El	10 766	0
Värme	33 766	0
Vatten	20 686	0
Sophämtning	11 497	0
Extern revisor	22 000	22 000
Räntekostnader	27 174	34 010
Övriga upplupna kostnader	176 105	86 147
Summa	439 350	252 138

AZ
MS
BW
CB
JK

Not 16 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 369 500	19 369 500
Summa ställda säkerheter	19 369 500	19 369 500

Göteborg den 1/5-20



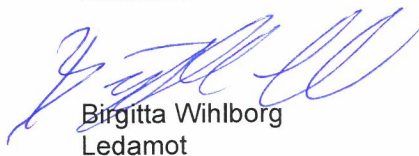
Annette Lang
Ordförande



Jonas Lindh
Ledamot



Mia Sepp
Ledamot



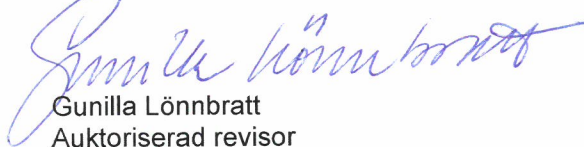
Birgitta Wihlborg
Ledamot

Christian Bengtsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 6/5-2020

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18, org.nr 769614-4927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Smörgatan 12-18 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 6/5 - 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink that reads 'Gunilla Lönnbratt'.

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor