

Bostadsrättsföreningen Briggen i Göteborg
Org nr: 769608-6185



ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2018

Brf Briggen
Org nr 769608-6185

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Sannegården 45:1 i Göteborgs Kommun. I dessa byggnader finns 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005-2006 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Barken Beatrices Gata 24-34 i Göteborg. Inflyttning inleddes i oktober 2006. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Under året har 12 st protokollförda styrelsemöten genomförts.

Efter ordinarie föreningsstämma den 2018-05-15 har styrelsen följande ledamöter och revisor
Extra stämma, 2019-01-21 där man valde ny Auktoriserad revisor

Ordinarie ledamöter

Helen Kylstad	Ordförande	2 år, t.o.m. 2019
Jan Särnblom	Ledamot	2 år, t.o.m. 2019
Hans-Olof Engvall	Ledamot	2 år, t.o.m. 2019
Bo Leidzen	Ledamot	2 år, t.o.m. 2020
Sven-Gunnar Johansson	Ledamot	2 år, t.o.m. 2020

Ordinarie revisorer

Stig-Olof Larsson	Föreningsvald revisor
Kristian Thore	Auktoriserad Revisor, Baker Tilly Emk

Valberedning

Elisabeth Blumenfeld Larsson	Valberedning	1 år t.o.m. 2019
Tore Lernmyr	Valberedning	1 år t.o.m. 2019

Fastigheten

Lägenhetsförteckning

11 st 2 rum och kök
29 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Därtill kommer:

57 st Garage
6 st P-Platser

Total tomt yta: 5 046 m²
Bostadsyta: 4 407 m²

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl.a. brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättskydd, samt olycksfall och sanering. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokshut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Föreningens ekonomi är i god balans med stabil likviditet. Behovet av kommande reparationer är klarlagt i en underhållsplan, vilken styrelsen årligen uppdaterar. Föreningen har under året amorterat 524 980 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en intensiv period med fasadrenovering blev 2018 ett år för återhämtning och inga större händelser har skett.

Föreningen följer underhållsplanen och planerar att under våren 2019 påbörja en uppfräschning av våra sex trapphus.

Detta kommer att innebära en grovrengöring av själva trappstegen samt ommålning av vissa partier, den blå färgen, i våra sex trapphus.

Allt planerat arbete sker med oförändrade medlems avgifter under 2019.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	83
Antal tillkommande medlemmar	4
Antal avgående medlemmar	3
Antal medlemmar vid årets slut	84

Under verksamhetsåret har två lägenhetsöverlåtelser skett genom försäljning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	4 113	4 087	4 053	4 001
Resultat efter finansiella poster	tkr	753	-3 406	-684	271
Balansomslutning	tkr	146 759	146 542	149 104	149 685
Soliditet	%	63,2	62,7	64,0	64,2
Nyckeltal drift kr/kvm bostadsyta					
Årsavgifter		764	764	764	764
Driftskostnad, kr/kvm		343	338	314	312
Nyckeltal kapital kr/kvm bostadsyta					
Fastighetslån		12 135	12 268	11 933	12 047
Räntekostnader		168	162	257	275
Avsättning framtida underhåll		113	90	458	368
Avskrivning byggnad		190	190	190	190

16

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	93 860 000	397 000	998 593	-3 405 528	91 850 065
Avsättning fond	-	498 700	-498 700	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-3 405 528	3 405 528	-
Årets resultat	-	-	-	753 061	753 061
Vid årets slut	93 860 000	895 700	-2 905 635	753 061	92 603 126

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Ing. balanserat resultat från 2017-12-31	-2 406 935
Årets resultat	753 061
Årets avsättning till yttre fond	-498 700
Summa	-2 152 574
Balanseras så att	
I ny räkning balanseras	-2 152 574
Summa	-2 152 574

16

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	2	4 113 402	4 087 257
Övriga intäkter		93	-62
Summa nettoomsättning		4 113 495	4 087 195
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-1 701 319	-5 883 613
Personalkostnader	4	-80 775	-93 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-838 815	-838 815
		-2 620 909	-6 816 347
Rörelseresultat		1 492 586	-2 729 152
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	41 066
Övriga finansiella kostnader		-22	-547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 535	-716 895
		-739 525	-676 376
Resultat efter finansiella poster		753 061	-3 405 528
Årets resultat		753 061	-3 405 528

sh

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	143 662 511	144 501 326
Summa anläggningstillgångar		<u>143 662 511</u>	<u>144 501 326</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		8 849	69 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 159	45 347
		<u>83 008</u>	<u>114 532</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>3 013 848</u>	<u>1 925 779</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 096 856</u>	<u>2 040 311</u>
Summa tillgångar		<u>146 759 367</u>	<u>146 541 637</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		93 860 000	93 860 000
Underhållsfond		895 700	397 000
		<u>94 755 700</u>	<u>94 257 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 905 636	998 593
Årets resultat		753 061	-3 405 528
		<u>-2 152 575</u>	<u>-2 406 935</u>
Summa eget kapital		<u>92 603 125</u>	<u>91 850 065</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>52 895 100</u>	<u>53 480 080</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	584 980	584 980
Skatteskulder		49 639	27 251
Leverantörsskulder		121 027	119 925
Övriga kortfristiga skulder		5 520	25 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 976	453 457
Summa kortfristiga skulder		<u>1 261 142</u>	<u>1 211 492</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>146 759 367</u>	<u>146 541 637</u>

26

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska bolag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergången till K2-regelverket övergått från progressiv till linjär avskrivning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 150 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	3 366 545	3 366 545
Hyror och bilplatser	552 384	530 800
Övernattningsslägenhet mm	32 101	30 600
Debiterade elavgifter	162 372	159 312
	<u>4 113 402</u>	<u>4 087 257</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	101 648	130 540
Planerat underhåll	0	4 263 207
Fastighetsförsäkring	38 829	32 602
Ekonomisk förvaltning	72 460	70 519
Fastighetsskötsel och städning	226 793	175 236
Teknisk elförvaltning	52 306	51 040
Snöröjning	0	19 848
Hissbesiktning/reparationer	88 937	71 001
Kabel-TV	70 097	70 814
Elkostnader	248 744	252 639
Fjärrvärme	456 214	425 160
Vatten	95 723	96 263
Sophämtning	77 021	68 061
Fastighetskatt/fastighetsavgift	93 416	92 360
Telefon och porto	12 491	12 608
Revisionsarvode externt	18 875	18 875
Medlemsavgifter	7 924	11 140
Övriga kostnader	39 841	21 700
	<u>1 701 319</u>	<u>5 883 613</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<p>Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på årsstämma.</p>		
Löner, ersättningar och sociala avgifter		
Löner och ersättningar till styrelsen	62 000	69 000
Revisionsarvode, internt	3 000	6 000
Sociala avgifter	15 775	18 919
Totalt	<u>80 775</u>	<u>93 919</u>

26

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	148 564 420	148 564 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 564 420	148 564 420
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 063 094	-3 224 279
Årets avskrivningar	-838 815	-838 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 901 909	-4 063 094
Utgående restvärde enligt plan	<u>143 662 511</u>	<u>144 501 326</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 414 000	23 414 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 800 000	76 800 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
	117 800 000	117 800 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	6 800 000	6 800 000
	76 800 000	76 800 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

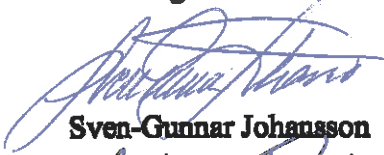
Långivare	Ränta %	Villkorsändrings- dag	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,53	2019-12-28	18 787 840	19 090 880
SEB	1,00	Rörlig	9 692 240	9 894 180
SEB	1,49	2021-12-28	23 100 000	23 100 000
SEB	1,29	2020-09-28	1 900 000	1 980 000
Nästa års amortering			-584 980	-584 980
			52 895 100	53 480 080

Samtliga lån förfaller inom fem år.

Ställda säkerheter	2018	2017
Fastighetsinteckningar	58 840 000	58 840 000

16

Göteborg 2019-04-10



Sven-Gunnar Johansson

Sven-Gunnar Johansson



Helen Kylstad

Helen Kylstad



Hans-Olof Engvall

Hans-Olof Engvall



Bo Leidzen

Bo Leidzen



Jan Särnblom

Jan Särnblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 26.

Baker Tilly EMK



Kristian Thore
Auktoriserad revisor



Stig-Olof Larsson
Föreningsrevisor

Stig-Olof Larsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Briggen i Göteborg
Org.nr 769608-6185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Briggen i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Briggen i Göteborgs finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Brf Briggen i Göteborg 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag 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 bolagets 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 ett bolag 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. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt revisionslagen och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att förvaltningsberättelsen i årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet under 2018.

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 Brf Briggen i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Briggen i Göteborg 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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:

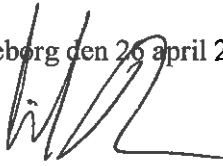
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

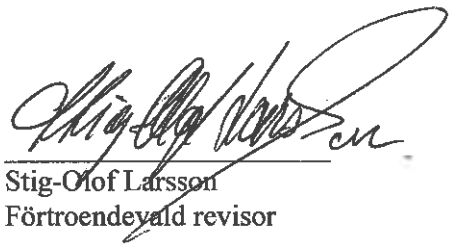
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 26 april 2019



Kristian Thore
Auktoriserad revisor



Stig-Olof Larsson
Förtroendevald revisor