

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1

769607-7192

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2006-09-11 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-18.

Fram till mars månad 2016 betraktades föreningen som en äkta bostadsrättsförening, dvs. ett privatbostadsföretag. Då beslutade Skatteverket att föreningen för verksamhetsåret 2014 inte var en äkta bostadsrättsförening. Under 2016 och därefter har föreningen drivit ett skattemål mot Skatteverket om den frågan. I avvaktan på domen har föreningen för verksamhetsåret 2015, 2016, 2017 och 2018 lämnat kontrolluppgift för medlemmarna för att de inte skulle lida någon rättsförlust om Skatteverket skulle vinna målet. I maj 2017 meddelade förvaltningsrätten i Göteborg dom enligt vilken föreningen ansågs vara en s.k. äkta bostadsrättsförening för det omtvistade året 2014. Efter att Skatteverket därefter hade överklagat förvaltningsrättens dom meddelade Kammarrätten i Göteborg den 2 februari 2018 att man upphävde Förvaltningsrättens dom och att man fastställde Skatteverkets tidigare omprövningsbeslut. Därefter avlog Högsta förvaltningsdomstolen föreningens ansökan om prövningstillstånd. Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1 har inför den allmänna fastighetstaxeringen 2019 försett skatteverket med uppgifter/information, som enligt styrelsen visar att föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta förening) 2019. Skatteverkets beslut i denna fråga förväntas i juni 2019.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet, med beteckning Göteborg Lorensberg 57:1, förvärvades 2003 och hör till Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till ComHem genom fiberkabel.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden är uppförd 1896 på fastigheten Lorensberg 57:1 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens totala area är 4.423 kvadratmeter, varav 3.584 kvadratmeter är lägenhetsarea och 839 kvadratmeter lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. I fastighetens lokaler finns två restauranger och en juvelerarbutik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokalerna.

Förvaltning

Opalen Fastighetsförvaltning AB är ekonomisk och teknisk förvaltare och har även hand om fastighetsservicen.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 40 (föregående år 40) medlemmar. Under året tillkom 4 medlemmar samtidigt som 4 medlemmar beviljades utträde.

Hyresgästfrågor

Hyreskontrakten har en löptid som innebär att de löper ut vid olika tidpunkter under en konjunkturcykel för att vi på så sätt skall få en trygg genomsnittlig hyresutveckling.

Lån

Styrelsen har under året fattat beslut om förändrad upplåningspolicy. I framtiden skall ca hälften av lånen successivt lånas upp till rörlig ränta medan den andra hälften skall lånas upp mot fast ränta med kortare löptider.

Styrelsen

Magne Haga, Ann-Marie Bergholm, Ewa Åhman, Fariba Baghaei och Klaus Esser har varit ordinarie ledamöter under året. Anders Träff har varit suppleant. Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserade revisorn, Chris Carlsson, BDO, ordinarie extern revisor.

Stämman, informationsmöten och övrig medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14 på Hotell Scandic Rubinen. I samband med föreningsstämman hölls ett kortare informationsmöte och medlemmarna bjöds på en lättare måltid.

Hemsida

Adressen till föreningens hemsida är <http://www.lorenberg57-1.se>. Lösenord till medlemssidan kan fås av någon i styrelsen. På hemsidan kan medlemmarna söka svar på sina frågor och ta del av olika typer av information policies m.m.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Händelser under 2018

Mätning av sättningar

Den externa konsulten WSP har sedan lång tid mätt byggnadens sättningar. Efter mätningar 2013 lämnade WSP en rapport med rekommendationer. Styrelsens förslag till stämmorna 2014-2018 har varit att tills vidare årligen följa utvecklingen genom nya mätningar. Stämmorna har enhälligt beslutat enligt styrelsens förslag.

Mätningen i början av 2016 visade att husets rörelser minskat något jämfört med föregående år.

Mätningen i början av 2018 hade försvårats på grund av att flera mätdubbar försvann i samband med fasadprojektet. Nya dubbar har installerats och fortsatta årliga mätningar kommer att genomföras.

Underhållsplan

En ny underhållsplan kommer att tas fram då nu fasadprojektet är färdigställt.

Fasad- och gårdsprojektet

Efter att fasad- och gårdsprojektet har avslutats 2018/2019 har styrelsen efter överläggningar med föreningens revisor bedömt vilka delar av arbetena som ska kostnadsföras och vilka som ska aktiveras

som investeringar. Fram tills föregående år hade samtliga kostnader aktiverats som en materiell anläggningstillgång under rubriken Pågående reovering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förvaltare

Styrelsen har sagt upp avtalet med föreningens förvaltare Opalen FastighetsFörvaltning AB till 2019-12-31, för omförhandling.

Övrigt

Styrelsen har påbörjat arbetet med att genomföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt att ta fram en Energideklaration. Klaus Esser frånträdde sitt styrelseuppdrag den 23 april på egen begäran.

Föreningens ekonomi

Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån till kreditinstitut är 42.300.000 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 852	3 882	3 808	3 538
Resultat efter finansiella poster	-20 023	-1 469	126	-372
Soliditet (%)	35	50	55	60

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 301 449	1 417 811	2 764 484	-12 651 609	-2 528 285	43 303 850
Disposition av föregående års resultat:			315 000	-2 843 285	2 528 285	0
Årets resultat					-20 023 003	-20 023 003
Belopp vid årets utgång	54 301 449	1 417 811	3 079 484	-15 494 894	-20 023 003	23 280 847

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 494 894
årets förlust	-20 023 003
	-35 517 897
behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	315 000
	-35 832 897
	-35 517 897

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 851 670	3 881 969
Övriga rörelseintäkter		41 309	114 048
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 892 979	3 996 017
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-1 590 913	-1 604 269
Övriga externa kostnader		-158 264	-1 228 427
Reparation och underhåll		-17 648 625	-916 521
Personalkostnader		-112 739	-111 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 459 939	-557 814
Summa rörelsekostnader		-22 970 480	-4 418 035
Rörelseresultat		-19 077 501	-422 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-945 502	-1 048 825
Summa finansiella poster		-945 502	-1 046 952
Resultat efter finansiella poster		-20 023 003	-1 468 970
Resultat före skatt		-20 023 003	-1 468 970
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-264 765
Övriga skatter		0	-794 550
Årets resultat		-20 023 003	-2 528 285

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	65 245 279	68 221 356
Pågående fasad och gårdsrenovering	4	0	16 858 710
Inventarier, verktyg och installationer	5	190 476	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 435 755	85 080 066
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		65 438 255	85 082 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	397 218
Övriga fordringar		342 311	73 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 407	59 901
Summa kortfristiga fordringar		413 718	530 266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 489 679	1 536 598
Summa kassa och bank		1 489 679	1 536 598
Summa omsättningstillgångar		1 903 397	2 066 864
SUMMA TILLGÅNGAR		67 341 652	87 149 430

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 301 449	54 301 449
Upplåtelseavgifter		1 417 811	1 417 811
Fond för yttre underhåll		3 079 484	2 764 484
Summa bundet eget kapital		58 798 744	58 483 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 494 894	-12 651 609
Årets resultat		-20 023 003	-2 528 285
Summa fritt eget kapital		-35 517 897	-15 179 894
Summa eget kapital		23 280 847	43 303 850
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	7	42 287 480	41 287 480
Summa långfristiga skulder		42 287 480	41 287 480
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		216 692	468 209
Skatteskulder		230 655	880 998
Övriga skulder		259 784	271 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 066 194	937 400
Summa kortfristiga skulder		1 773 325	2 558 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 341 652	87 149 430

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2%
-----------	----

Avskrivningen har ändrats från föregående år, då den var 1%.

Avskrivningen har även ändrats retroaktivt tillbaka i tiden till 2% för åren 2014-2017.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	651 961	858 491
Hyror	3 199 709	3 023 478
	3 851 670	3 881 969

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 702 115	75 702 115
Värdehöjande fönsterrenovering	436 243	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 138 358	75 702 115
Ingående avskrivningar	-7 480 759	-6 922 945
Avskrivningar 2014-2017	-2 274 880	0
Årets avskrivningar	-1 137 440	-557 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 893 079	-7 480 759
Utgående redovisat värde	65 245 279	68 221 356

Not 4 Pågående fasad och gårdsrenovering

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående fasad och gårdsrenovering	0	16 858 710
	0	16 858 710

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

Anslutningsavgift ComHem

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	238 095	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 095	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-47 619	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 619	0
Utgående redovisat värde	190 476	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	42 300 000	41 300 000
	42 300 000	41 300 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, 2,49%, 2025-03-25	7 348 645	7 348 645
Stadshypotek, 1,25%, 2019-03-01	4 650 335	4 650 335
Stadshypotek, 4,29%, 2020-06-30	7 800 000	7 800 000
Stadshypotek, 1,63%, 2021-12-30	7 507 500	7 507 500
Stadshypotek, 1,35%, 2020-06-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, 1,47%, 2021-12-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek, 1,58%, 2022-04-30	4 981 000	4 981 000
Stadshypotek, 0,85%, 2019-06-30	1 000 000	0
	42 287 480	41 287 480

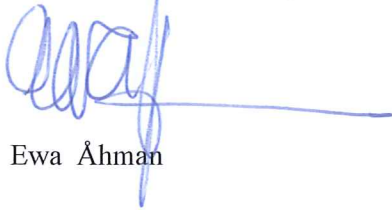
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I beloppet ingår en reservering med 400 000 kronor för rättegångskostnader som ännu inte slutligt prövats och som kan komma att behöva betalas tillbaka.

Göteborg den 15/5 - 2019



Magne Haga



Ewa Åhman



Ann-Marie Bergholm



Fariba Baghaei

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2019



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg 57:1
Org.nr. 769607-7192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg 57:1 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig 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. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

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 Lorensberg 57:1 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 revisionsssed 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 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

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 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 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 15/5 - 2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor