

Årsredovisning

för

Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2

757200-7727

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-9
Underskrifter	10



Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2, 757200-7727 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Johanneberg 16:1 på Eklandagatan 41-43 i centrala Göteborg.

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

Fastigheten byggdes år 1934-1935 och består av ett flerbostadshus i 4 våningar ovan gatuplan. Föreningen äger både fastighet och mark.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt, 1 hyreslägenhet samt 3 lokaler. Av lägenheterna är 27 ensrumslägenheter, 7 tvårumslägenheter och 13 tretrumslägenheter.

På senare tid har ett omfattande underhåll gjorts på fastigheten. samtliga rörstammar är bytta. Taket är bytt.

Föreningen har källsortering av soporna.

Två gånger årligen anordnas städdagar då medlemmarna hjälps åt att rensa och städa i fastighet och trädgård.

2017 installerades ett ljudsystem på uteplatsen och nya soffor införskaffades. Godisbutiken har fått nya markiser och ny skylt mot höjd hyra. Även pizzerian har fått ett nytt fläktsystem och spjäll som också den finansierats med höjd hyra.

2016 installerades ett staket längs trappan till gillplatsen, fasaden på framsidan har putsats, tujor har planterats längs den norra tomtgränsen, takstegar kring skorstenarna har monterats och ett nytt ventilationssystem till pizzerian har installerats.

2015 Byttes pumpen till värmesystemet och tiduret till tvättstugan. Vidare insallerades en Apple TV i gästrummet.

2014 Byggdes mangelrummet om till ett gästrum för att kunna hyras ut till föreningens medlemmar när gäster kommer på besök. Vidare gjordes en omfattade renovering av trädgården med nya murar, utjämnning av markytan, ny plattläggning, ny grillplats och grindar vid gatan för att förhindra obehöriga att komma in i trädgården.

2013 renoverades ytterdörrarna och trapphuset polerades upp. Vidare har fler torkfläktar installerats i torkrummet och kortat ned torktiden.



2012 målades balkongerna, ljudisolering sattes in i festlokalen, tvättstugan fick ny bänk i rostfritt stål samt en slang att spola golvet med och 100 Mbs bredband installerades i samtliga lägenheter och lokaler mot en avgiftshöjning på 100 SEK. Vidare omkonfigurerades två tvårumslägenheter till en etta och en trea.

En gemensam samlingslokal byggdes i en av källarlokalerna under 2011.

Under 2010 förbättrades grillplatsen med spaljeväggar, vatten och el. En justering av värmesystemet samt byte av ventilerna i samtliga lägenheter genomfördes. Golvet i en av föreningens affärslokaler byttes ut mot klinkers och höjde lokalens värde.

Under 2009 har samtliga elstammar samt el i gemensamma utrymmen bytts ut. Lägenheterna har fått nya gruppcentraler och elmätare. Föreningens medlemmar handlar numera sin el via ett för föreningen gemensamt elabonnemang. Varje medlem debiteras separat för sin faktiska förbrukning. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för att få en god överblick över kommande underhållsbehov. Föreningens lägenheter har under 2009 fått nya lägenhetsnummer enligt den nationella standard som börjat gälla under samma år.

Under 2008 renoverades fastighetens ventilationssystem. Förutom att en ny fläkt installerats, har ventilationskanalerna rensats och lägenheternas tillförsel av friskluft säkerställt. En godkänd OVK-besiktning utfördes när renoveringen var avslutad.

Fastigheten energideklarerades 2009.

Under 2005 renoverades fasaden och målades balkongerna. En grillplats byggdes i trädgården.

Under 2004 renoverades trapphuset och samtliga lägenhetsdörrar byttes till nya säkerhetsdörrar.

Tvättstugan renoverades under 2003.

Föreningen har sitt säte i GÖTEBORG.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 729	1 623	1 679	1 625
Resultat efter avskrivningar	36	77	197	139
Resultat efter finansiella poster	-41	-1	88	-33
Balansomslutning	9 838	9 744	9 689	9 578
Soliditet (%)	19,2	19,8	19,9	19,2

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 885	679 515	125 233	1 071 339	-2 649	1 929 323
Uppskrivningsfond, upplösning		-106 044		106 044		0
Avsättning reservfond			9 000	-9 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 649	2 649	0
Årets resultat					-41 673	-41 673
Belopp vid årets utgång	55 885	573 471	134 233	1 165 734	-41 673	1 887 650

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 165 734
årets förlust	-41 673
	1 124 061

disponeras så att i ny räkning överföres	1 124 061
	1 124 061

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 729 079	1 623 397
Övriga rörelseintäkter		100	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 729 179	1 623 397
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 271 436	-1 126 044
Personalkostnader	3	-103 192	-102 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-318 069	-318 069
Summa rörelsekostnader		-1 692 697	-1 546 620
Rörelseresultat		36 482	76 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 840	-78 558
Summa finansiella poster		-77 835	-78 178
Resultat efter finansiella poster		-41 353	-1 401
Resultat före skatt		-41 353	-1 401
Skatter			
Skatt på årets resultat		-320	-1 248
Årets resultat		-41 673	-2 649

4

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 591 175	7 882 636
Inventarier, verktyg och installationer	5, 6	673 410	700 018
Summa materiella anläggningstillgångar		8 264 585	8 582 654
Summa anläggningstillgångar		8 264 585	8 582 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		305 951	0
Övriga fordringar		17 850	20 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 548	270 918
Summa kortfristiga fordringar		479 349	291 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 094 466	870 326
Summa kassa och bank		1 094 466	870 326
Summa omsättningstillgångar		1 573 815	1 161 665
SUMMA TILLGÅNGAR		9 838 400	9 744 319

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 885	55 885
Uppskrivningsfond	573 471	679 515
Reservfond	134 233	125 233
Summa bundet eget kapital	763 589	860 633

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 165 734	1 071 339
Årets resultat	-41 673	-2 649
Summa fritt eget kapital	1 124 061	1 068 690
Summa eget kapital	1 887 650	1 929 323

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7 070 000	7 170 000
Summa långfristiga skulder	7 070 000	7 170 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	37 284	112 219
Övriga skulder	46 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	796 666	532 777
Summa kortfristiga skulder	880 750	644 996

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 838 400

9 744 319

5

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	2,5 %
Installation värmereglering	5 %
Maskiner och inventerier	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Sammanslagning av poster i resultaträkningen

	2017	2016
Redovisningstjänster	74 502	21 656
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Vatten och avlopp	26 512	31 910
Bränsle	265 868	321 762
Elavgifter	127 426	122 249
Renhållning och städning	154 723	142 599
Reparation och underhåll av fastighet	266 731	188 992
Fastighetsförsäkringspremier	27 491	25 388
Övriga fastighetskostnader	236 773	182 653
Fastighetsskatt	73 910	71 334
	1 271 436	1 126 043

Not 3 Medelantalet anställda

	2017	2016
Föreningen har inga anställda		

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 188 216	10 045 081
Inköp		143 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 188 216	10 188 216
Ingående avskrivningar	-2 305 580	-2 014 119
Årets avskrivningar	-291 461	-291 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 597 041	-2 305 580
Utgående redovisat värde	7 591 175	7 882 636



Not 5 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 105	136 168
Försäljningar/utrangeringar		-31 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 105	105 105
Ingående avskrivningar	-105 105	-136 168
Försäljningar/utrangeringar		31 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 105	-105 105
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	895 564	895 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895 564	895 564
Ingående avskrivningar	-195 546	-168 938
Årets avskrivningar	-26 608	-26 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 154	-195 546
Utgående redovisat värde	673 410	700 018

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 370 000	7 370 000
	7 370 000	7 370 000

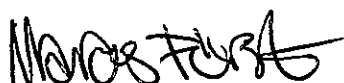
Göteborg 2018-04-23



Stefan Bryne
Ordförande



Fredrik Månsson



Marcus Furst



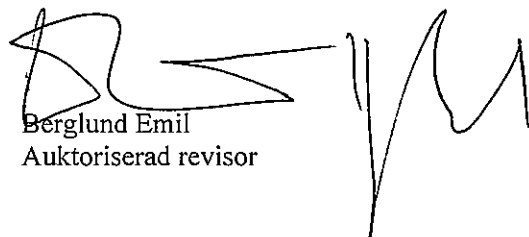
Helena Wikman



Christoffer Lewandowski



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-24



Berglund Emil
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2
Org.nr 757200-7727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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:

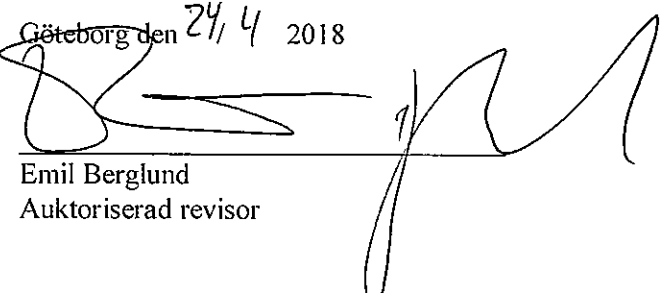
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 24/4 2018


Emil Berglund
Auktoriserad revisor