

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | | |
|------------------------------------|---------|----------------|
| Magnus John Ahlberg | Ledamot | |
| Joel Akre | Ledamot | slutar 2017-09 |
| Erik Anders Bjerke | Ledamot | Slutar 2017-06 |
| Alexandra Gunilla Carlsson | Ledamot | Slutar 2017-10 |
| Kerstin Inger Elisabet Gabrielsson | Ledamot | |
| Gregor Mauritz Severin Lindholm | Ledamot | |

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Knut Erik Lennart Eriksson | Revisor |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Revisor |
| Viktor Bengtsson | Huvudansvarig revisor |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------------------|------------------|-----|
| Victor Bengtsson | Ordinarie Extern | PWC |
| Knut Erik Lennart Eriksson | Ordinarie Intern | |

Valberedning

Inger Lindholm
Dennis Stansert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|----------|
| Bergsjön 17:7 | 1984 | Göteborg |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

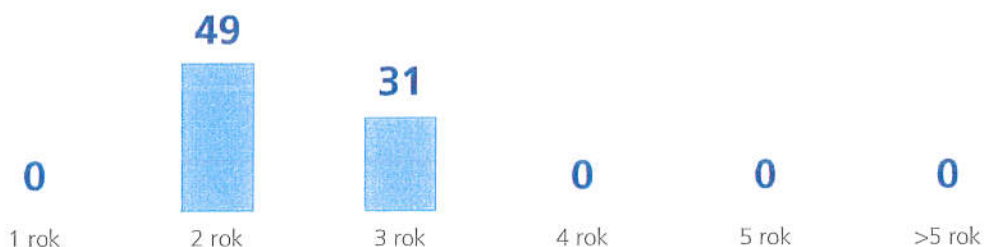
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 979 m², varav 6 057 m² utgör lägenhetsyta och 922 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|---|--------------------|------------|
| SDN Bergsjön - Dagverksamhet | 106 m ² | 2019-02-28 |
| SDN Bergsjön - Hemtjänst personalrum | 17 m ² | 2018-02-28 |
| SDN Bergsjön - Hemtjänst | 100 m ² | 2018-12-31 |
| Frisering | 35 m ² | 2019-12-31 |
| Motionsrum | 20 m ² | 2019-01-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

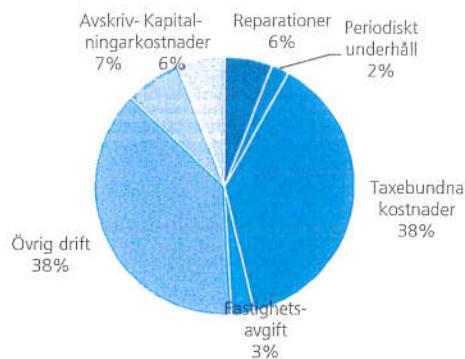
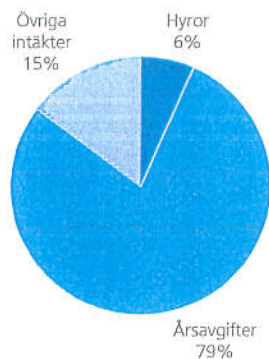
| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Moloker | 2017 - 2018 | Beställning och planering av moloker gjordes 2017 slutförs under våren 2018 |
| Underhållsplan | 2017 - 2018 | styrelsen följer underhållsplan fram till 2042 |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Hantering av hushållssopor planeras | 2018 | Vi övergår från sopnedkast till moloker |
| Reparation av fasader och balkonger | 2019 | 2020 |
| Förvaltning | | |
| Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal. | | |
| Avtal | | |
| teknisk och ekonomisk förvaltning via SBC | | |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 452 683 | 4 063 340 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 173 757 | 6 076 476 |
| Finansiella intäkter | 11 705 | 983 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 44 917 | 549 731 |
| | 6 230 378 | 6 627 189 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 4 171 059 | 4 810 929 |
| Finansiella kostnader | 288 771 | 186 540 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 58 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 111 970 | 182 377 |
| | 4 571 801 | 5 237 846 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 7 111 261 | 5 452 683 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 1 658 578 | 1 389 343 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalen med restaurangen och PRO sades upp och hyresförhållandet avslutades 2017-12-31. Planering och förarbete för ombyggnation av ytorna har påbörjats.

Under 2017 hade vi ett brandtillbud i biblioteket.

Övervakningskameror har monterats i entréerna för att öka tryggheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelser under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 802 | 805 | 805 | 805 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 506 | 559 | 707 | 707 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 466 | 6 466 | 6 476 | 6 516 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 79 | 77 | 96 | 72 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 118 | 129 | 106 | 104 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 41 | 50 | 33 | 34 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 41 | 27 | 52 | 142 |
| Soliditet (%) | 12 | 9 | 7 | 9 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 390 | 719 | -669 | 880 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 075 | 6 070 | 6 145 | 6 304 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 057 m² bostäder och 922 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 1 129 616 | 0 | 0 | 1 129 616 |
| Fond för yttre underhåll | 1 008 108 | 557 064 | -831 885 | 1 282 929 |
| S:a bundet eget kapital | 2 137 724 | 557 064 | -831 885 | 2 412 545 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 1 700 979 | -557 064 | 1 550 995 | 707 048 |
| Årets resultat | 1 389 973 | 1 389 973 | -719 110 | 719 110 |
| S:a fritt eget kapital | 3 090 952 | 832 909 | 831 885 | 1 426 158 |
| S:a eget kapital | 5 228 676 | 1 389 973 | 0 | 3 838 703 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 1 389 973 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 258 043 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -557 064 |
| summa balanserat resultat | 3 090 952 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|------------------|
| 106 074 |
| 3 197 026 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 075 224 | 6 070 379 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 98 533 | 6 097 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 173 757 | 6 076 476 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 913 933 | -3 785 832 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 053 917 | -979 084 |
| Personalkostnader | Not 6 | -203 210 | -46 012 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -335 658 | -360 880 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 506 717 | -5 171 809 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 667 039 | 904 667 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 705 | 983 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -288 771 | -186 540 |
| Summa finansiella poster | | -277 066 | -185 557 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 389 973 | 719 110 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 389 973 | 719 110 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 37 929 345 | 38 265 003 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 37 929 345 | 38 265 003 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | | 200 | 200 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 200 | 200 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 37 929 545 | 38 265 203 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 250 | 240 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 7 335 876 | 5 660 718 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 0 | 32 968 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 7 337 126 | 5 693 926 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 436 | 29 975 |
| Summa kassa och bank | | 436 | 29 975 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 7 337 562 | 5 723 901 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 45 267 107 | 43 989 104 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 129 616 | 1 129 616 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 008 108 | 1 282 929 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 137 724 | 2 412 545 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 700 979 | 707 048 |
| Årets resultat | | 1 389 973 | 719 110 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 090 952 | 1 426 158 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 228 676 | 3 838 703 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 0 | 39 108 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 39 108 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 39 166 000 | 58 000 |
| Leverantörsskulder | | 252 309 | 289 100 |
| Övriga skulder | | 186 131 | 169 361 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 433 992 | 525 941 |
| Summa kortfristiga skulder | | 40 038 431 | 1 042 401 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 45 267 107 | 43 989 104 |

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2017 | 2016 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 120år | 120år |
| Standardförbättringar | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Markanläggning | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Inventarier | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 860 587 | 4 873 859 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 272 339 | 252 415 |
| Hyror lokaler | 2 244 | 50 929 |
| Hyror parkering | 126 750 | 126 900 |
| Vattenintäkter | 39 701 | 60 079 |
| Kallvattenintäkter | 36 425 | 0 |
| Varmvattenintäkter | 93 625 | 63 313 |
| Värmeintäkter | 643 544 | 642 866 |
| Öresutjämning | 9 | 18 |
| | 6 075 224 | 6 070 379 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 114 662 | 0 |
| Övriga intäkter | -16 129 | 6 097 |
| | 98 533 | 6 097 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 14 668 | 40 338 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 5 158 | 4 126 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 29 573 | 23 425 |
| | Snöröjning/sandning | 19 079 | 88 945 |
| | Städning entreprenad | 176 234 | 172 691 |
| | Städning enligt beställning | 16 327 | 15 879 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 34 511 |
| | Hissbesiktning | 0 | 15 455 |
| | Gemensamma utrymmen | 6 047 | 1 411 |
| | Garage | 7 702 | 6 399 |
| | Gård | 2 492 | 1 574 |
| | Serviceavtal | 27 191 | 18 321 |
| | Förbrukningsmateriel | 20 843 | 9 381 |
| | Teleport/hissanläggning | 7 214 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 19 996 | 19 227 |
| | Brandskydd | 6 745 | 0 |
| | | 359 270 | 451 684 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 12 284 |
| | Brf Lägenheter | 12 384 | 0 |
| | Lokaler | 992 | 2 502 |
| | Förskola | 1 410 | 0 |
| | Tvättstuga | 7 032 | 706 |
| | Sophantering/återvinning | 2 019 | 0 |
| | Entré/trapphus | 13 809 | 1 898 |
| | Lås | 27 180 | 25 191 |
| | VVS | 7 141 | 8 061 |
| | Ventilation | 6 938 | 11 645 |
| | Elinstallationer | 36 188 | 54 605 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 4 294 | 3 544 |
| | Bredband | 0 | 8 269 |
| | Hiss | 9 805 | 118 855 |
| | Fasad | 3 209 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 976 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 25 853 | 0 |
| | Vattenskada | 120 059 | 0 |
| | | 278 314 | 248 535 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 27 178 | 58 944 |
| | Lokaler | 15 532 | 0 |
| | Tvättstuga | 0 | 85 943 |
| | VVS | 63 365 | 570 277 |
| | Hiss | 0 | 116 720 |
| | | 106 074 | 831 885 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 551 028 | 534 844 |
| | Värme | 821 854 | 902 981 |
| | Vatten | 285 903 | 346 694 |
| | Sophämtning/renhållning | 172 717 | 161 972 |
| | Grovsopor | 2 922 | 0 |
| | | 1 834 424 | 1 946 491 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 86 296 | 82 732 |
| | Tomträttsavgäld | 112 148 | 98 676 |
| | Bredband | 6 549 | 0 |
| | | 204 993 | 181 408 |



| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 130 858 | 125 830 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 913 933 | 3 785 832 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---------------------------------|------------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 4 287 | 3 675 |
| | Medlemsinformation | 498 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 30 883 | 32 905 |
| | Juridiska åtgärder | 152 518 | 247 603 |
| | Inkassering avgift/hyra | 6 050 | 3 801 |
| | Hysesförluster | 1 091 | 262 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 24 651 | 30 727 |
| | Föreningskostnader | 35 774 | 9 322 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 159 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 10 186 |
| | Förvaltningsarvode | 717 974 | 580 859 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 3 503 |
| | Administration | 11 090 | 23 966 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 21 869 |
| | Konsultarvode | 62 291 | 3 437 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 810 | 6 810 |
| | | 1 053 917 | 979 084 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|----------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har en anställd man. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 82 425 | 39 000 |
| | Löner | 96 000 | 0 |
| | Sociala kostnader | 24 785 | 7 012 |
| | | 203 210 | 46 012 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 335 658 | 335 658 |
| | Förbättringar | 0 | 18 959 |
| | Markanläggning | 0 | 6 263 |
| | | 335 658 | 360 880 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 52 891 973 | 52 891 973 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 52 891 973 | 52 891 973 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -9 626 970 | -9 266 090 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -335 658 | -360 880 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 962 628 | -9 626 970 |
| | Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion | | |
| | Vid årets början | -5 000 000 | -5 000 000 |
| | Utgående nedskrivning | -5 000 000 | -5 000 000 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 37 929 345 | 38 265 003 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 35 499 000 | 35 499 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 10 740 000 | 10 740 000 |
| | | 46 239 000 | 46 239 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 43 800 000 | 43 800 000 |
| | Lokaler | 2 439 000 | 2 439 000 |
| | | 46 239 000 | 46 239 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 190 646 | 190 646 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 190 646 | 190 646 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -190 646 | -190 646 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -190 646 | -190 646 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Kundfordringar | 134 691 | 125 796 |
| | Skattekonto | 60 179 | 60 153 |
| | Skattefordran | 9 615 | 13 375 |
| | Klientmedel hos SBC | 5 584 398 | 3 907 823 |
| | Placeringskonto hos SBC | 1 526 427 | 1 514 885 |
| | Inkasso | 0 | 18 120 |
| | Fordringar | 20 566 | 20 566 |
| | | 7 335 876 | 5 660 718 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Värme och Vatten, brf Teleskopgatan | 0 | 32 968 |
| | | 0 | 32 968 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 282 929 | 2 829 061 |
| | Reservering enligt stadgar | 557 064 | 557 064 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -831 885 | -2 103 196 |
| | Vid årets slut | 1 008 108 | 1 282 929 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Swedbank | 0,840 % | 6 800 000 | 6 800 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 0,840 % | 8 794 000 | 8 794 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 0,840 % | 8 424 000 | 8 424 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 0,840 % | 8 424 000 | 8 424 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 0,710 % | 5 100 000 | 5 100 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 1,700 % | 1 624 000 | 1 624 000 | 2018-01-18 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 39 166 000 | 39 166 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -39 166 000 | -58 000 | |
| | | | 0 | 39 108 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 166 000 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|---------------|---|-------------------|-------------------|

| | | | |
|--|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 56 864 000 | 56 864 000 |
|--|------------------------|------------|------------|

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|---------------|---|-------------------|-------------------|

| | | | |
|--|--------------------|----------------|----------------|
| | Arvoden | 0 | 50 000 |
| | Sociala avgifter | 0 | 15 710 |
| | Ränta | 7 900 | 6 977 |
| | Avgifter och hyror | 426 092 | 453 254 |
| | | 433 992 | 525 941 |

| Not 16 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
|---------------|--|

Fortsatt planering av den tänkta ombyggnationen.
Molokerna kommer monteras under våren 2018.



Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22/4 2018

Magnus John Ahlberg
Ledamot



Kerstin Inger Elisabet Gabriellsson
Ledamot



Gregor Mauritz Severin Lindholm
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2018

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Knut Erik Lennart Erikson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gerås, org.nr 716408-8457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gerås för år 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 31 december 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 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 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 våra 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Gerås för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 15 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Knut Erik Lennart Eriksson
Förtroendevald revisor