

Årsredovisning för
Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2

Räkenskapsåret 2018



Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2019-04-15. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 2019-04-15

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Bryne', with a stylized, cursive script.

Stefan Bryne

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2, 757200-7727 får härmed avge årsredovisning för 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 tre rumslägenheter.
- 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.

2018 Bytte vi plåtar runt takfönstren, målade skorstenen och installerade en gångstege längs taket. Vi satte upp nya fasadlampor och installerade vämelement på uteplatsen. I tvättstugan installerades det ytterligare en tvättmaskin och torktumlare. Samtidigt byttes den gamla torktumlaren ut mot en ny.

2017 installerades ett ljudsystem på uteplatsen och nya soffor införskaffades. Godisbutiken har fått nya markiser och ny skylt mot höjd hyra. 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 installerades 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 omfattande renovering av trädgården med nya murar, utjämning 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.

2011 En samlingslokal byggdes i en av källarlokalerna.

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.

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. Fastigheten energideklarerades.

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

2005 Renoverades fasaden och målades balkongerna. En grillplats byggdes i trädgården.

2004 Renoverades trapphuset och samtliga lägenhetsdörrar byttes till nya säkerhetsdörrar.

2003 Tvättstugan renoverades.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 663 000	1 729 000	1 623 000	1 679 000
Resultat efter avskrivningar	-3 000	36 000	77 000	197 000
Resultat efter finansiella poster	-72 000	-41 000	-1 000	88 000
Balansomslutning	9 880 000	9 838 000	9 744 000	9 689 000
Soliditet (%)	18,4	19,2	19,8	19,9

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 885	573 471	134 233	1 165 734	-41 673	1 887 650
Uppskrivningsfond, upplösning		-106 044		106 044		0
Avsättning reservfond			0			0
Disposition av föregående års resultat:				-41 673	41 673	0
Årets resultat					-71 541	-71 541
Belopp vid årets utgång	55 885	467 427	134 233	1 230 105	-71 541	1 816 109

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 230 105
Årets förlust	-71 542
	1 158 563

Disponeras så att i ny räkning överföres	1 158 563
	1 158 563

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

Resultaträkning

	Not	180101-181231	170101-171231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 662 632	1 729 079
Övriga rörelseintäkter		10 947	100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 673 579	1 729 179
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 254 920	-1 271 436
Personalkostnader	3	-102 507	-103 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-319 555	-318 069
Summa rörelsekostnader		-1 676 982	-1 692 697
Rörelseresultat		-3 403	36 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 139	-77 840
Summa finansiella poster		-68 139	-77 835
Resultat efter finansiella poster		-71 542	-41 353
Resultat före skatt		-71 542	-41 353
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-320
Årets resultat		-71 542	-41 673

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 299 714	7 591 175
Inventarier, verktyg och installationer	5,6	734 565	673 410
Summa materiella anläggningstillgångar		8 034 279	8 264 585
Summa anläggningstillgångar		8 034 279	8 264 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		513 396	305 951
Övriga fordringar		18 328	17 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 271	155 548
Summa kortfristiga fordringar		687 995	479 349
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 157 365	1 094 466
Summa kassa och bank		1 157 365	1 094 466
Summa omsättningstillgångar		1 845 360	1 573 815
SUMMA TILLGÅNGAR		9 879 639	9 838 400
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 885	55 885
Uppskrivningsfond		467 427	573 471
Reservfond		134 233	134 233
Summa bundet eget kapital		657 545	763 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 230 105	1 165 734
Årets resultat		-71 542	-41 673
Summa fritt eget kapital		1 158 563	1 124 061
Summa eget kapital		1 816 108	1 887 650
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 070 000	7 070 000
Summa långfristiga skulder		7 070 000	7 070 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 944	37 284
Övriga skulder		47 907	46 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		891 680	796 666
Summa kortfristiga skulder		993 531	880 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 879 639	9 838 400

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 inventarier	10 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och 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

	2018	2017
Redovisningstjänster	52 078	74 502
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Vatten och avlopp	73 436	26 512
Bränsle	369 226	265 868
Elavgifter	158 306	127 426
Renhållning och städning	124 423	154 723
Reparation och underhåll av fastighet	90 521	266 731
Fastighetsförsäkringspremier	27 568	27 491
Övriga fastighetskostnader	266 896	236 773
Fastighetsskatt	74 966	73 910
	1 254 920	1 271 436

Not 3 Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställd

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 188 216	10 188 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 188 216	10 188 216
Ingående avskrivningar	-2 597 041	-2 305 580
Årets avskrivningar	-291 461	-291 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 888 502	-2 597 041
Utgående redovisat värde	7 299 714	7 591 175

Not 5 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 105	105 105
Inköp	89 250	
Försäljningar/utrangeringar	-10 303	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 052	105 105
Ingående avskrivningar	-105 105	-105 105
Försäljningar/utrangeringar	10 303	
Årets avskrivningar	-1 486	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 288	-105 105
Utgående redovisat värde	87 764	0

Not 6 Installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	895 564	895 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895 564	895 564
Ingående avskrivningar	-222 154	-195 546
Årets avskrivningar	-26 608	-26 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 762	-222 154
Utgående redovisat värde	646 802	673 410

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 370 000	7 370 000
	7 370 000	7 370 000

Göteborg 2019-04-10



Stefan Bryne
Ordförande



Fredrik Månsson



Christoffer Levandowski

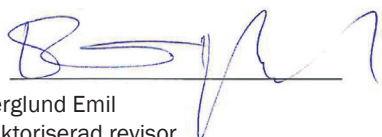


Helena Wikman



Marcus Furst

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



Berglund Emil
Auktoriserad revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 revisionssed 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 misstag.

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 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, 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 rimligheterna 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förlöpande 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

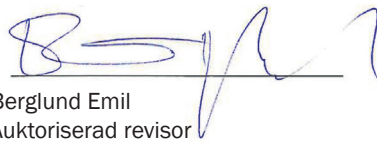
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10/4 2019


Berglund Emil
Auktoriserad revisor