



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjalmar nr 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 1

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 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1992-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Maria Andersson	Ledamot
Nina Kristina Avonell	Ledamot
Sven Åke Andreas Hassler	Ledamot
Majid Jahanshahi Fard	Ledamot
Linda Cecilia Oscarsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO revision väst
----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Ida Bengtsson
David Jensen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BRÄMAREGÅRDEN 4	1992	Göteborg
BRÄMAREGÅRDEN 5	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

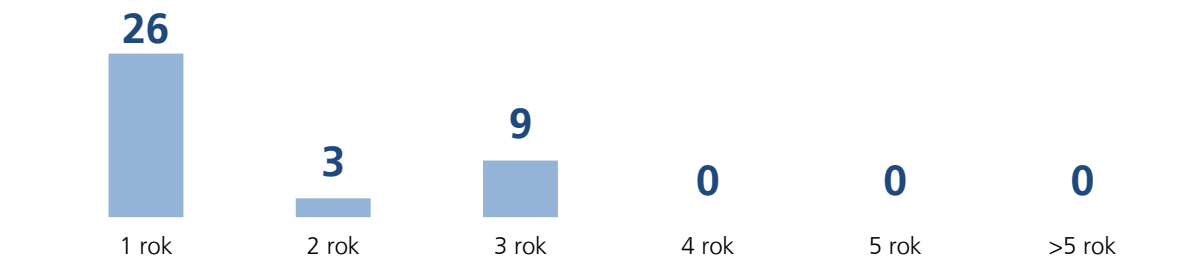
Fastigheterna bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m², varav 1 747 m² utgör lägenhetsyta och 434 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tvätteri	89 m ²	3 år
Ateljeverksamhet	110 m ²	3 år
Frisör	30 m ²	3 år löpande

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	nyrenoverad 2007, Duschrum renoverat 2012
Gemensamhetslokal	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
El sanering Hobbyrum och Ateljén	2017	
Belysning i vinden	2017	
Fönster mot gata	2017	Skrapning och målning ink justering
Målning av fönster utvändigt mot gatan samt byte av dåliga fönster	2017	
Ommålning och lagning av putsfasad	2014	
Injustering och kartläggning av fjärrvärme	2014 - 2015	Byte av ventiler och kärl med tillhörande asbestsanering Ateljén
Byte av 6 fönster i källarlokal	2014	
Relining av stammar	2010	
Ommålning av träfasad	2010	
Ommålning av putsfasad	2010	
El- armaturer	2006	Armaturer bytt i uppgångar och ovanför portar. Lågenergilampor används i dessa
Elstambyte	2006	
Montering säkerhetsdörrar vindar samt källare	2004	Elsanering gemensamhetslokaler, pågående
Montering säkerhetsdörrar	2003	
Rörstambyte	2002	Relining av stammar utförd feb 2010
Omputsning av fasad	1986	
		Pågående underhållning under år 2013-2014
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hobbyrum	2017	Renovera och rusta upp
Renovering av sprickor i fasad/trappuppgångar	2017	
Laga putsfasader innegård och trappuppgångar	2018	Laga och snygga till skador i putsen
Fönster mot innegård	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

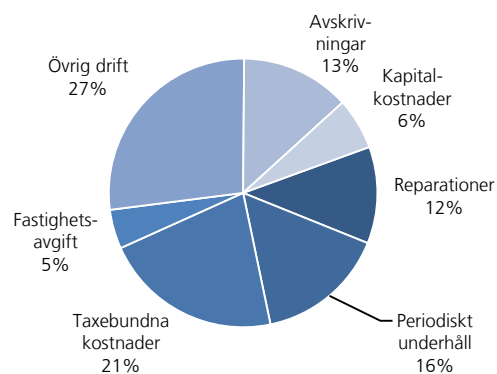
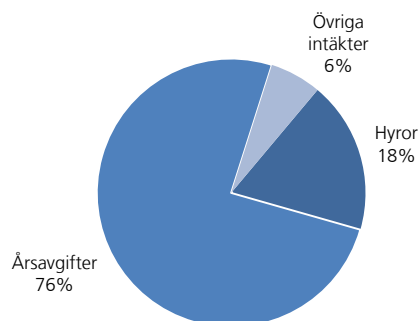
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiber 100/100Mb
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 466 743	2 324 934
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 371 383	1 355 990
Finansiella intäkter	-153	322
Ökning av kortfristiga skulder	0	518 270
	1 371 230	1 874 583
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 193 137	871 856
Finansiella kostnader	91 726	114 124
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	40 090
Ökning av kortfristiga fordringar	8 033	978
Minskning av långfristiga skulder	1 365 997	705 726
Minskning av kortfristiga skulder	652 020	0
	3 310 912	1 732 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	527 060	2 466 743
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 939 683	141 809

*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

Under året har föreningen ombesörjt målning av fönster som vetter ut mot gatan, totalt 69 fönster. Målarna o Co i väst anlätades för uppdraget. Under arbetet uppdagades att en del fönster var i så dåligt skick att de måste bytas. Så skedde och totalt 6 fönsterramar beställdes och byttes. Under året har också lagning och målning av putsfasaden ut mot gatan genomförts. KG Måleri utförde uppdraget till belåtenhet och putsfasaden har nu fått en något mer gråaktig ton vilket ansetts vara till fastighetens fördel. Under året har vi även fått en ny hyresgäst för hörnlokalen där Irmas Kembar bedrivit verksamhet. Ny hyresgäst sedan den 1/4, 2017 är Vic textiltvätt AB. Föreningens bastuaggregat har också bytts under året och en av tvättmaskinerna samt torktumlare lagats.

Föreningen har drabbats av viss skadegörelse i form av att portkodslådan sparkats ned två gånger av förbipasserande. Fastigheten har även drabbats av klotter vid ett femtal tillfällen. Dessa har omedelbart sanerats då föreningens hållning är en nolltolerans mot klotter. Föreningens hållning är även att klotter och annan skadegörelse polisanmäls.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 6 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	632	620	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	461	409	472	504
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 418	2 252	2 684	2 745
Elkostnad/m ² totalyta	12	14	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	77	79	80	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	27	35	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	52	63	75
Soliditet (%)	68	56	54	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-108	135	-24	-324
Nettoomsättning (tkr)	1 355	1 309	1 273	1 286

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 747 m² bostäder och 434 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	1 472 513	0	0	1 472 513
Upplåtelseavgifter	4 352 416	0	0	4 352 416
Fond för yttre underhåll	1 151 910	257 900	0	894 010
S:a bundet eget kapital	6 976 839	257 900	0	6 718 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 205 759	-257 900	100 495	-1 048 354
Årets resultat	-107 753	-107 753	-100 495	100 495
S:a ansamlad förlust	-1 313 512	-365 653	0	-947 858
S:a eget kapital	5 663 327	-107 753	0	5 771 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-107 753
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-947 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 900
summa balanserat resultat	-1 313 512

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

	231 250
att i ny räkning överförs	-1 082 262

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 355 492	1 309 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 891	46 910
Summa rörelseintäkter		1 371 383	1 355 990

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 067 822	-712 352
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 124	-93 795
Personalkostnader	Not 6	-27 191	-65 709
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 120	-269 837
Summa rörelsekostnader		-1 387 257	-1 141 693

RÖRELSERESULTAT

-15 874 **214 297**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-153	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 726	-114 124
Summa finansiella poster		-91 879	-113 802

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-107 753 **100 495**

ÅRETS RESULTAT

-107 753 **100 495**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 672 784	7 853 801
Maskiner och inventarier	Not 9	30 427	43 531
Summa materiella anläggningstillgångar		7 703 211	7 897 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 706 011	7 900 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		202	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	595 134	2 527 534
Summa kortfristiga fordringar		595 336	2 527 534
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		852	304
Summa kassa och bank		852	304
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596 188	2 527 838
SUMMA TILLGÅNGAR		8 302 199	10 427 969

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 824 929	5 824 929
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 151 910	894 010
Summa bundet eget kapital		6 976 839	6 718 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 205 759	-1 048 354
Årets resultat		-107 753	100 495
Summa fritt eget kapital		-1 313 512	-947 858
SUMMA EGET KAPITAL		5 663 327	5 771 081
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 269 061	3 592 120
Summa långfristiga skulder		2 269 061	3 592 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	52 252	95 190
Leverantörsskulder		31 603	86 137
Skatteskulder		139 064	128 898
Övriga skulder		5 173	611 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	141 719	143 508
Summa kortfristiga skulder		369 811	1 064 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 302 199	10 427 969

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande 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	100 år	100 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Miljöförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	30 år	30 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	5-20 år	5-20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 035 304	1 035 304
Hyror bostäder	69 994	69 994
Hyror lokaler	181 016	152 501
Bredbandsintäkter	68 400	51 300
Avgift andrahandsuthyrning	800	0
Öresutjämning	-22	-19
	1 355 492	1 309 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	15 891	0
Övriga intäkter	0	46 910
	15 891	46 910

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 469	0
	Städning entreprenad	52 899	51 714
	Gemensamma utrymmen	648	0
	Gård	877	2 167
	Serviceavtal	20 614	11 023
	Förbrukningsmateriel	3 594	196
	Brandskydd	0	50
	Fordon	45	0
		82 146	65 150
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 130	0
	Tvättstuga	0	1 956
	Bastu/pool	14 561	0
	Lås	3 704	1 715
	VVS	8 244	3 105
	Elinstallationer	0	29 537
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 811	0
	Fasad	84 813	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 313	8 095
	Vattenskada	10 020	38 512
		171 596	82 920
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	231 250	0
		231 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	25 998	30 783
	Värme	167 877	171 508
	Vatten	74 147	57 808
	Sophämtning/renhållning	49 353	46 085
	Grovsopor	1 920	0
		319 295	306 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 660	64 743
	Kabel-TV	52 205	51 305
	Bredband	73 260	73 396
		193 125	189 444
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 410	68 654
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 067 822	712 352

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 839	3 981
	Tele- och datakommunikation	280	379
	Juridiska åtgärder	10 563	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	17 575	22 305
	Föreningskostnader	1 137	1 787
	Styrelseomkostnader	102	964
	Fritids- och trivselkostnader	0	147
	Förvaltningsarvode	52 496	50 268
	Administration	4 975	4 607
	Korttidsinventarier	0	1 550
	Konsultarvode	432	432
	Föreningsavgifter	500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
		98 124	93 795

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 690	49 999
	Sociala kostnader	6 501	15 710
		27 191	65 709

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	55 118	55 118
	Förbättringar	125 898	206 292
	Maskiner	13 104	8 427
		194 120	269 837

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 387 705	11 387 705
	Utgående anskaffningsvärde	11 387 705	11 387 705
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 533 904	-3 272 495
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 016	-261 410
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 714 921	-3 533 904
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 672 784	7 853 801
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 659 477	1 659 477
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 972 000	13 972 000
	Taxeringsvärde mark	11 075 000	11 075 000
		25 047 000	25 047 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
	Lokaler	2 047 000	2 047 000
		25 047 000	25 047 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 666	221 576
	Nyanskaffningar	0	40 090
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	261 666	261 666
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-218 135	-209 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 104	-8 427
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-231 239	-218 135
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 427	43 531
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	34 752	61 095
	Klientmedel hos SBC	526 208	2 466 439
	Fordringar	34 174	0
		595 134	2 527 534

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	894 010	684 974
	Reservering enligt stadgar	257 900	257 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-48 864
	Vid årets slut	1 151 910	894 010

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,310 %	1 048 948	1 059 820	2018-04-30
	SEB	1,050 %	0	1 313 745	2017-06-28
	SEB	3,510 %	1 272 365	1 313 745	2018-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		2 321 313	3 687 310	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 252	-95 190	
			2 269 061	3 592 120	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 060 053 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 677 000	6 677 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	10 584	12 091
	Avgifter och hyror	98 280	98 562
		141 719	143 508

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under våren 2018 planeras för lagning av putsfasad in mot gården samt putsväggar i trappuppgångarna. Rutinmässig genomgång av el i lägenheterna planeras också genomföras under året.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23 / 4 2018



Anna Maria Andersson
Ledamot



Nina Kristina Avonell
Ledamot



Sven Åke Andreas Hassler
Ledamot



Majid Jahanshahi Fard
Ledamot



Linda Cecilia Oscarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 - 2018



Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjalmar nr 1
Org.nr. 716445-0350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjalmar nr 1 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.

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 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 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.

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 Brf Hjalmar nr 1 för år 2017 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 27/4 - 2018



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 035 300	1 035 304	1 035 300
Hyror bostäder	70 000	69 994	70 000
Hyror lokaler	173 600	181 016	152 500
Bredbandsintäkter	68 400	68 400	68 400
Avgift andrahandsuthyrning	0	800	0
Öresutjämning	0	-22	0
Återbäring försäkringsbolag	0	15 891	0
	1 347 300	1 371 383	1 326 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-4 000	-3 469	-5 000
Städning entreprenad	-51 000	-52 899	-49 000
Gemensamma utrymmen	0	-648	-1 000
Gård	-2 000	-877	-3 000
Serviceavtal	-17 000	-20 614	-16 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 594	-1 000
Fordon	0	-45	0
	-77 000	-82 146	-75 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	-21 130	-60 000
Bastu/pool	0	-14 561	0
Lås	0	-3 704	0
VVS	0	-8 244	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-21 811	0
Fasad	0	-84 813	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 313	0
Vattenskada	0	-10 020	0
	-70 000	-171 596	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-325 000	0	-625 000
Fönster	0	-231 250	0
	-325 000	-231 250	-625 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-25 998	-32 000
Värme	-196 500	-167 877	-180 000
Vatten	-60 000	-74 147	-80 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-49 353	-52 000
Grovsopor	-3 000	-1 920	-4 000
	-341 500	-319 295	-348 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-67 660	-67 000
Kabel-TV	-53 000	-52 205	-52 000
Bredband	-75 000	-73 260	-75 000
	-195 000	-193 125	-194 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 936	-70 410	-70 472
	-71 936	-70 410	-70 472

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 839	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-280	0
Juridiska åtgärder	0	-10 563	0
Inkassering avgift/hyra	-4 000	-2 975	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-17 575	-23 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 137	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-102	0
Förvaltningsarvode	-53 500	-52 496	-52 000
Administration	-5 000	-4 975	-5 000
Konsultarvode	0	-432	0
Föreningsavgifter	0	-500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 250	-5 500
	-95 000	-98 124	-93 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-20 690	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-15 700	-6 501	-15 700
	-65 700	-27 191	-65 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-55 100	-55 118	-55 100
Förbättringar	-119 400	-125 898	-126 000
Maskiner	-9 700	-13 104	-13 100
	-184 200	-194 120	-194 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 425 336	-1 387 257	-1 725 872
RÖRELSERESULTAT	-78 036	-15 874	-399 672
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	66	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-219	0
Låneräntor	-74 100	-91 607	-113 000
Räntekostnader skattekonto	0	-60	0
Övriga räntekostnader	0	-59	0
	-74 100	-91 879	-113 000
RESULTAT	-152 136	-107 753	-512 672