



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fyrtornen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrtornen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2048.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året. Avgiftsfri månad i januari 2019.

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 2002-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighet och Sköljestens samfällighet. Samfälligheten förvaltar gator, kajanläggningar och garage.

Styrelsen

Sten Peter Bergman	Ledamot
Maj-Sigbritt Carlström	Ledamot
Bernt Thomas Gårdelöv	Ledamot
Roland Olin	Ledamot
Johan Tomas Rudolfsson	Ledamot
Carl Bertil Henrik Carlsson	Suppleant
Siv Vivianne Gärdfors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Carina Eriksson
Lennart Oscarsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Barbro Carlsson
Ann-Christin Forsström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2018-05-24. Extra stämma med anledning av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sannegården 28:13	2003	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

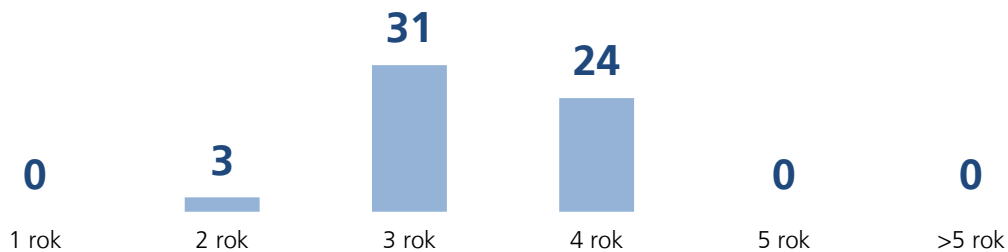
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 663 m², varav 5 663 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

GA:8

Kommentar

Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av sand i sandlåda	2019
Energideklaration	2019
Dammbindning Betonggolv	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

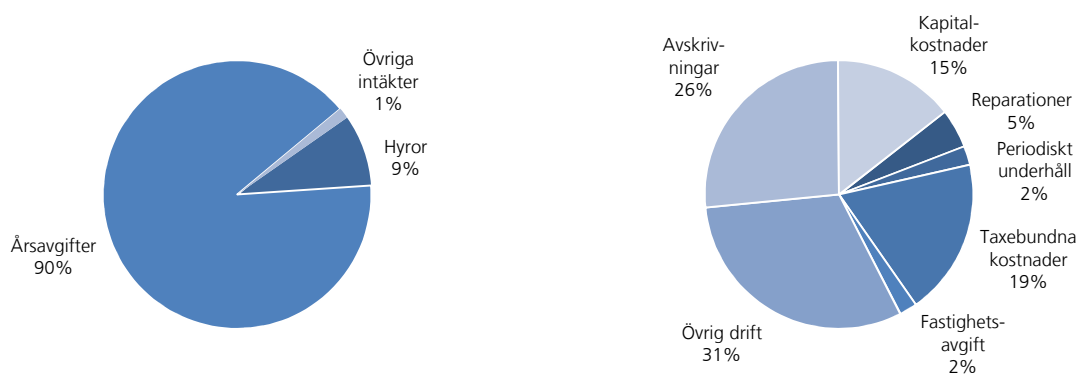
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 459 151	2 873 813
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 920 634	4 379 344
Finansiella intäkter	52	92
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 602
Ökning av kortfristiga skulder	127 117	0
	4 047 803	4 384 038
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 339 125	2 203 908
Finansiella kostnader	577 196	808 220
Ökning av kortfristiga fordringar	5 764	0
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	286 572
	4 222 085	5 798 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 284 870	1 459 151
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-174 281	-1 414 661

*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 1 337 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

OVK som påbörjades under 2017. Blev klart i januari 2018. Med godkänt resultat.

6 st laddstolpar är installerade i garaget för att ladda el bilar.

Vi har haft ett extra möte under maj månad pga förändringar i våra stadgar. Insänt till Bolagsverket

Vi har gjort iordning planteringar mellan husen 1 och 3. Utfört av Sävedalens trädgårdar. Vi har även satt upp en markis utanför vår lokal.

Vi har påbörjat diskussion mellan Brf Fyrskellet och Brf Fyrtornen angående gemensamt garage. Fortsättning följer under 2019

Vi har haft en del skrivelser till SBK (Stadsbyggnadskontoret) angående byggnation vid våra parkeringsplatser bakom busshållplatsen

Vi har haft kontakt med en del av våra medlemmar som skall se över om vi skall ha ev. solceller på våra tak. Detta kommer isåfall att ske under 2022

Vi hade höststädning på vår gård under hösten. Många av våra medlemmar ställde upp med att kratta och klippa och rensa.

Kräftfest och julfest har vi också haft under året

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	680	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 834	7 063	7 505	7 681
Elkostnad/m ² totalyta	17	21	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	98	93	98	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	17	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	143	185	207
Soliditet (%)	73	72	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	319	-265	-727
Nettoomsättning (tkr)	3 893	4 206	3 866	4 192

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 663 m² bostäder.

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	99 494 000	0	0	99 494 000
Upplåtelseavgifter	774 000	0	0	774 000
Fond för yttre underhåll	4 607 165	456 250	0	4 150 915
S:a bundet eget kapital	104 875 165	456 250	0	104 418 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-522 893	-456 250	319 174	-385 817
Årets resultat	-42 790	-42 790	-319 174	319 174
S:a ansamlad förlust	-565 683	-499 040	0	-66 643
S:a eget kapital	104 309 482	-42 790	0	104 352 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 790
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-66 643
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-456 250
summa balanserat resultat	-565 683

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

91 875
-473 808

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 892 811	4 206 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 823	173 233
Summa rörelseintäkter		3 920 634	4 379 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 996 484	-1 922 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 131	-159 320
Personalkostnader	Not 6	-139 509	-121 765
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 047 156	-1 048 134
Summa rörelsekostnader		-3 386 280	-3 252 042
RÖRELSERESULTAT		534 354	1 127 302
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 196	-808 220
Summa finansiella poster		-577 144	-808 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 790	319 174
ÅRETS RESULTAT		-42 790	319 174

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	142 112 761	143 158 547
Inventarier	Not 9	0	1 370
Summa materiella anläggningstillgångar		142 112 761	143 159 917
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 112 761	143 159 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 339 321	1 506 889
Summa kortfristiga fordringar		1 339 321	1 506 889
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		45 417	46 367
Summa kassa och bank		45 417	46 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 384 738	1 553 255
SUMMA TILLGÅNGAR		143 497 499	144 713 172

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 268 000	100 268 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 607 165	4 150 915
Summa bundet eget kapital		104 875 165	104 418 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-522 893	-385 817
Årets resultat		-42 790	319 174
Summa fritt eget kapital		-565 683	-66 643
SUMMA EGET KAPITAL		104 309 482	104 352 272
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 700 000	38 700 000
Summa långfristiga skulder		38 700 000	38 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 300 000
Leverantörsskulder		214 005	107 276
Skatteskulder		170 882	166 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	103 130	86 744
Summa kortfristiga skulder		488 017	1 660 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 497 499	144 713 172

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 529 797	3 850 688
Hyror parkering	27 960	26 310
Hyror garage	311 400	308 700
Avgift andrahandsuthyrning	9 100	8 960
Gästlägenhet	14 550	11 450
Öresutjämning	4	3
	3 892 811	4 206 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	16 714	0
Återbäring försäkringsbolag	9 009	8 465
Övriga intäkter	2 100	164 768
	27 823	173 233

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	245 441	251 548
	Fastighetsskötsel beställning	40 338	30 615
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	7 515
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 174	0
	Städning entreprenad	0	8 280
	Mattvätt/Hyrmattor	60 682	57 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 816	0
	Hissbesiktning	5 699	5 676
	Bevakning	0	5 991
	Gemensamma utrymmen	11 336	0
	Garage	0	2 593
	Gård	3 227	0
	Serviceavtal	80 384	80 516
	Förbrukningsmateriel	20 348	21 403
	Teleport/hissanläggning	2 964	2 850
	Brandskydd	14 331	2 580
		539 739	477 067
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 561
	Brf Lägenheter	14 625	0
	Gemensamma utrymmen	38 527	0
	Sophantering/återvinning	1 845	0
	Entré/trapphus	26 286	2 238
	Lås	2 820	9 499
	VVS	7 611	3 454
	Värmeanläggning/undercentral	47 815	0
	Ventilation	0	10 374
	Elinstallationer	0	12 289
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	26 662	0
	Hiss	0	2 565
	Tak	18 750	0
	Garage/parkering	0	4 757
		184 941	53 737
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	23 125
	Garage/parkering	91 875	220 375
		91 875	243 500
	Taxebundna kostnader		
	El	98 077	118 104
	Värme	557 552	527 837
	Vatten	86 601	93 765
	Sophämtning/renhållning	3 065	2 745
		745 295	742 451
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 093	53 946
	Samfällighetsavgift	176 140	158 517
	Kabel-TV	109 322	108 802
		348 555	321 265
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 079	84 803
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 996 484	1 922 823

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	1 839
	Tele- och datakommunikation	5 080	4 215
	Juridiska åtgärder	25 078	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 000
	Föreningskostnader	16 928	19 281
	Fritids- och trivselkostnader	7 479	8 739
	Förvaltningsarvode	72 005	72 420
	Administration	3 781	3 250
	Korttidsinventarier	30 627	15 758
	Konsultarvode	17 778	12 058
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	5 760
		203 131	159 320

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 400	101 500
	Sociala kostnader	23 109	20 265
		139 509	121 765

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 018 285	1 018 285
	Förbättringar	27 500	27 500
	Inventarier	1 370	2 349
		1 047 156	1 048 134

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	151 302 562	151 302 562
	Utgående anskaffningsvärde	151 302 562	151 302 562
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 144 015	-7 098 230
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 045 785	-1 045 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 189 801	-8 144 015
	Planenligt restvärde vid årets slut	142 112 761	143 158 547
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 375 000	27 375 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 719 982	86 719 982
	Taxeringsvärde mark	53 133 330	53 133 330
		139 853 312	139 853 312
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	139 000 000	139 000 000
	Lokaler	853 312	853 312
		139 853 312	139 853 312
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 744	11 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 744	11 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 374	-8 025
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 370	-2 349
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 744	-10 374
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 370
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	96 728	94 104
	Klientmedel hos SBC	1 239 453	1 412 785
	Fordringar kreditfakturor	3 140	0
		1 339 321	1 506 889

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 150 915	3 694 665
	Reservering enligt stadgar	456 250	456 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 607 165	4 150 915

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,000 %	0	13 300 000	2018-01-28
	Handelsbanken	1,510 %	14 600 000	14 600 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,420 %	12 000 000	0	2023-01-30
	Handelsbanken	1,370 %	12 100 000	12 100 000	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 700 000	40 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 300 000	
			38 700 000	38 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 700 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 540 000	53 540 000

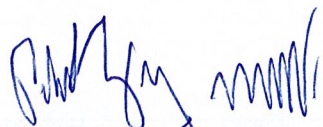
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	74 400	58 314
	Avgifter och hyror	28 730	28 430
		103 130	86 744

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Skall lämna in papper till Lantmäteriet för att få till en gemensamhetsanläggning för vårt garage under huset som Brf Fyrskellet och Brf Fyrtornen äger tillsammans

Styrelsens underskrifter

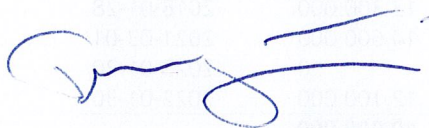
GÖTEBORG den 13 / 3 2019



Sten Peter Bergman
Ledamot



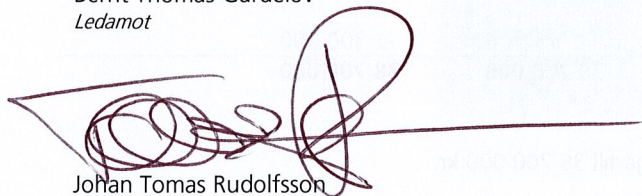
Maj-Sigbritt Carlström
Ledamot



Bernt Thomas Gårdelöv
Ledamot

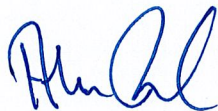


Roland Olin
Ledamot

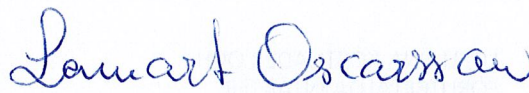


Johan Tomas Rudolfsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2019



Arthur Kozak
Extern revisor



Lennart Oscarsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrtornen, org.nr. 769608-0691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornen för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrtornen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

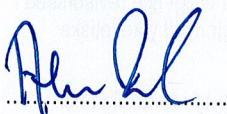
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

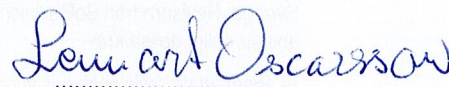
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 14 / 3 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Lennart Oscarsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 850 000	3 529 797	3 530 000
Hyror parkering	28 000	27 960	28 000
Hyror garage	311 000	311 400	311 000
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	9 100	0
Gästlägenhet	10 000	14 550	7 500
Öresutjämning	0	4	0
Fakturerade kostnader	0	16 714	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 009	0
Övriga intäkter	3 600	2 100	27 000
	4 211 600	3 920 634	3 903 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-250 000	-245 441	-225 000
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-40 338	-35 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-35 174	0
Städning entreprenad	0	0	-20 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-60 000	-60 682	-50 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-19 816	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 699	-6 000
Bevakning	-7 000	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-11 336	0
Garage	-4 000	0	-5 000
Gård	0	-3 227	0
Serviceavtal	-85 000	-80 384	-100 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-20 348	-10 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 964	-3 000
Brandskydd	-3 000	-14 331	0
	-493 000	-539 739	-513 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-14 625	0
Gemensamma utrymmen	0	-38 527	0
Sophantering/återvinning	0	-1 845	0
Entré/trapphus	0	-26 286	0
Lås	-10 000	-2 820	0
VVS	0	-7 611	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-47 815	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-26 662	0
Tak	-20 000	-18 750	0
	-50 000	-184 941	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Garage/parkering	-100 000	-91 875	0
	-100 000	-91 875	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-98 077	-100 000
Värme	-530 000	-557 552	-500 000
Vatten	-94 000	-86 601	-90 000
Sophämtning/renhållning	-4 000	-3 065	-4 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-728 000	-745 295	-700 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-63 093	-60 000
Samfällighetsavgift	-180 000	-176 140	-170 000
Kabel-TV	-110 000	-109 322	-110 000
	-355 000	-348 555	-340 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 000	-86 079	-87 000
	-88 000	-86 079	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 080	-5 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-25 078	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-16 928	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-9 000	-7 479	-10 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-72 005	-75 000
Administration	-4 000	-3 781	-7 000
Korttidsinventarier	0	-30 627	0
Konsultarvode	-10 000	-17 778	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 880	-6 000
	-182 000	-203 131	-140 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-125 000	-109 400	-100 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	0
Övriga arvoden	-5 000	-5 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-23 109	-25 000
	-159 000	-139 509	-130 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 018 000	-1 018 285	-1 018 000
Förbättringar	-28 000	-27 500	-28 000
Inventarier	0	-1 370	-1 000
	-1 046 000	-1 047 156	-1 047 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 201 000	-3 386 280	-3 157 000
RÖRELSERESULTAT	1 010 600	534 354	746 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Låneräntor	-560 000	-577 094	-640 000
Räntekostnader skattekonto	0	-102	0
	-560 000	-577 144	-640 000
RESULTAT	450 600	-42 790	106 500