



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bryggdäcket

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggdäcket

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 2014 och 2043.
- 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 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eva Andinsson	Ledamot
Christina Carlsson	Ledamot
Joel Edlund	Ledamot
Kristina Olerius	Ledamot
Anna-Lena Olin	Ledamot
Gunilla Pedersen	Ledamot

Bengt Cederholm	Suppleant
Anton Ekvall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Kristina Löfdahl
Bodil Marin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-30 med anledning av fiber och parkeringsplats.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-18 med anledning av fiber.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÄLVSborg 15	1991	Göteborg
ÄLVSborg 11	1991	Göteborg
ÄLVSborg 12	1991	Göteborg
ÄLVSborg 14	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.

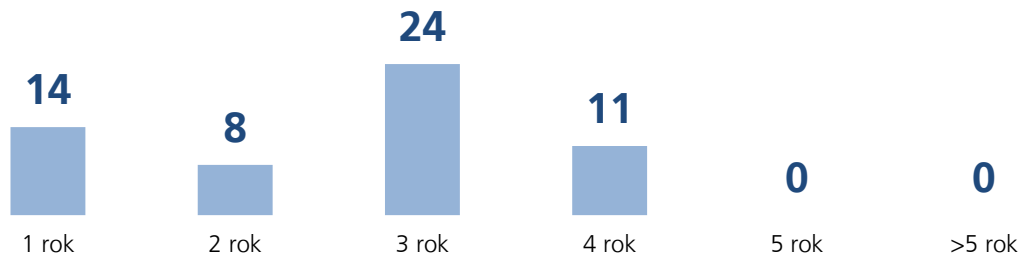
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 374 m², varav 3 992 m² utgör lägenhetsyta och 1 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelshandel	859 m ²	2019-09-30
Frisörsalong	69 m ²	2019-09-30
Klädbutik o lager	260 m ²	2019-06-30
Pizzeria	68 m ²	2016-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Cykelrensning förråd	2017	
Nya cykelparkeringar utomhus	2017	
Läckage via vind 39:an	2017	
Byte av leverantör sophämtning/till Hans Andersson recycling	2017	
Vattenskada 3 lägenheter	2017	
Dränering Ängkärrsgången 6	2017	
Serviceavtal Atmosfär Partner	2017	
Höjda avgifter för moped och MC platser	2017	
Mögelpåväxt i torkrum	2017	åtgärder fortgår under 2018
Hysesavtal med Ditt Mode uppsagt från hyresgäst	2017	Kontrakt utgår 2019-06-30
Omförhandlat lån	2017	
Läckage fönsterkarmar, 3 lgh på 39:an	2017	beräknas avslutas 2018
Renovering ytskikt gången 39:an	2017	
Renovering och utbyggnad	2017	
Parkering, breddar platser, nya parkeringar tillkommer, byte av brunnar 5 st, byte av elkabel och eldosor, förberedelse för ny eldragning motsatt sida dagens elstolpar, ny asfaltsläggning, nya räcken och ny bom		
Ventilationsproblem, butikslokaler	2016 - 2017	
Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år	2016	
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum	2016	
Genomför förbättring	2016	
Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec		
Påbörjad renovering, smidesstaket, porttelefon av 39an loftgång	2016 - 2017	
Cykelställ samt markarbete, innergården	2016	
Borttagning parabol på 39an	2016	
Hemsidan brf färdigställd	2016	
Byggt till förråd under trappor på 39an	2016	
Justering ytterdörrar 39an	2016	
Förbättring o besiktning lekplats	2016	
Presto brandsynsavtal, inkl brandskyddsutrustning	2016	
Nya fläktar torkrummet	2016	
Slutbesiktning ombyggnad Centrum	2015	Q2 2015
Omläggning av 2st lån Handelsbanken	2015	Q3 2015
Postlåda enl krav PostNord till butikerna	2015	Q3
Plantering av häckar Traneredsv 35	2015	Q4 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode	2015	Q3 2015
Inköp av tvättmaskin	2015	Q1 2015
Höjning avgifter 5%	2015	2015-01-01

Utfört underhåll	År	Kommentar
Momsansökan återbet av felaktig moms	2015	Q1 2015
Byte av mellanväggar terrass 39an	2015	avslutades Q1 2015
Läckage cykelrummet	2015	fortgår under 2016
Ängkärrsgången 6		
Vattenskador 2 lägenheter	2015	Q4 2015
Påbörjat utredning värmesystem	2015 - 2016	
Spolning/filmning VA	2015 - 2016	
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn	2015	Q4 2015
Fukt i källargång, kulvertgång 39an	2015	Q4 2015
Fukt i bjälklag mellan källare o butik	2015	Q4 2015 värmestam
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank	2015	Q4 2015
Kompl avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna	2015	Q4 2015
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39	2014	
Nya radiatorer Frisör	2014	
Byte av utebelysning under loftgång	2014	
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum	2014	
Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönsterdörrpartier, tillbyggnad torgyta, igenbyggnad av passage i huskropp 39.	2014 - 2015	Beräknas klart februari 2015
Byte av mellanväggar terrasser 39:an	2014 - 2015	Ombyggn Påv.Centrum
Fuktskador Hemköp, Frysrum och ytter vägg Vagngarage	2014	Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC	2014	
Målning P-platser medlemmar	2014	I samband med ombyggn av Påv. Centr
Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln	2014	Fuktskada
Takomläggning	2014	Tidigarelagt ett år
Toppning och målning P-plats butik	2014	I samband med ombyggnad av Påv. Centr
OVK Energideklaration upprättats	2014	
Fukt i bjälklag mellan källare och livsm.butik	2014	Beräknat klart februari 2015
Ansning av träd och buskar	2014	
Vattenskador i 7 st lägenheter	2014	
Renoverat och upplåtit lgh 12	2014	
Pizzerian tar över lokal Fåfången, gör servering. Ombyggnad av lokaler	2014	
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood	2014	
Uppgradering ventilation, pizzerian	2013	Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer
Renovering av affärslokaler	2013	Sammanslagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik	2012	
Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum	2012	
Utbyte av ventilation i affärslokaler	2012 - 2013	
Service och uppfräschning av tvättstuga	2012	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energieffektivisering värmesystem	2012	
Renovering Lekplats	2011 - 2012	
Hyreslägenhet 37B totalrenoverad	2011	
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningssskador	2011	
Fönsterbyten loftgång	2010	Inklusive byte av altandörrar
Reparation av fjärrvärmekulvert	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen
Renovering cykelrum	2009	
Fönsterbyten i plan 1 och plan2	2009	
Renovering av lokaler	2009	Byte golv frisörsalongen
Målning/kantlimning Asfalt	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering toalett Pizzeria
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett, byte golv presentbutik
Fasadtvätt	2008	
Renovering källargång tvättstuga	2008	
Asfaltering av affärsparkering	2008 - 2009	
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39	2008	
Julbelysning i affärsträd	2008	
Uppfräschning, målning affärgång	2008	
Renovering trapphus, byte av dörrar och entrépartier i trapphus	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Byte av föreningens lås	2004	
Byte av reglerventiler	2004	
Renoverat tak och fasad i affärslänga	2001	
Renoverat elsystem och ventilation i lokaler	2001 - 2005	
Fjärrvärme	2000	
Renovering och tilläggsisolering av fasader	1996	
Byte av samtliga takfönster	1996	
Takomläggning	1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ritningar över fastigheterna beställd SBC	2018	
Höjning av p-platsavgifter	2018	
Plattläggning vid sidan av nya parkeringen	2018	
Ändring av stadgar	2018	
Hyresavtal för bilparkering upprättas	2018	
Fiberoptik, installation hela brf	2018	utredning påbörjad 2016
Målning golvyta loftgång 39:an	2018	offertförfrågan 2017
Fasadtvätt	2018	offertförfarande påbörjad 2016
Radonmätning	2018	Påbörjat 2017
Energideklaration	2019	giltighetstid 10 år
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång mot skolan. Konsult Rune är inkopplad	2019	Inlämnad feb-16. Beräknad handläggning 36 månader
Laddplatser elfordon	2019	Påbörjar översikt om laddstolpar
Solceller fastigheterna	2020	Påbörjar utredning kring solenergi

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GothNet via olika tjänsteleverantörer
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse och SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och styrsystem	MicaEl byter namn till Atmosfär partner AB
Marskötsel	fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elförsörjning	DinEl
Grönområdesskötsel	Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB
Fastighetservice	Fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Städning	Götalands Lokalvård
Sophantering	Hans andersson Recycling AB
Kabel TV	Kanal Digital
CPG Bevakning AB	Bevakningstjänst

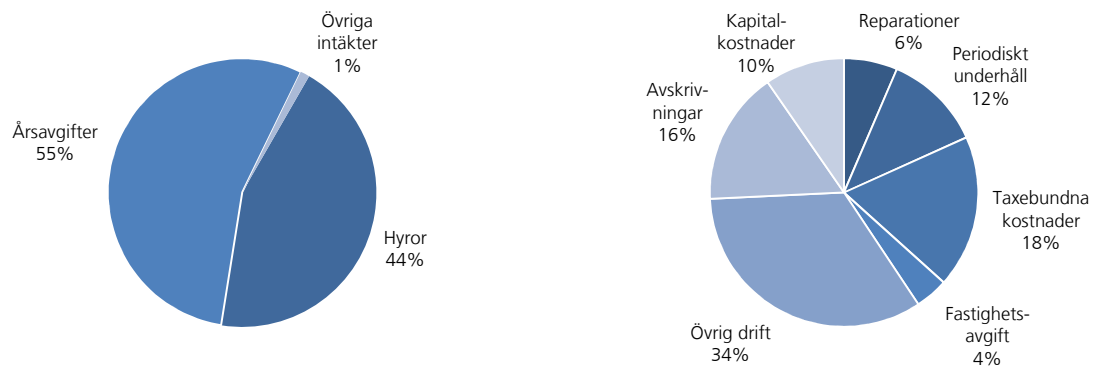
Föreningens ekonomi

Avgiften för föreningens parkeringsplatser dubblas f o m januari 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 940 863	2 636 982
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 830 929	3 823 399
Finansiella intäkter	114	977
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 150
Ökning av kortfristiga skulder	381 390	0
	4 212 433	3 855 526
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 727 518	2 296 777
Finansiella kostnader	352 408	350 583
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 894 152	654 726
Ökning av kortfristiga fordringar	62 694	0
Minskning av långfristiga skulder	198 304	198 304
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 256
	5 235 075	3 551 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 918 221	2 940 863
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 022 643	303 881

*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

Se under rubrik: Utfört underhåll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	533	542	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 101	1 095	935	899
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 527	5 578	5 730	5 769
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	16	22
Värmekostnad/m ² totalyta	75	84	78	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	65	76	98
Soliditet (%)	45	45	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	158	593	-1 322	-2 755
Nettoomsättning (tkr)	3 826	3 824	3 634	3 435

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 992 m² bostäder och 1 382 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	16 111 610	0	0	16 111 610
Upplåtelseavgifter	5 987 966	0	0	5 987 966
Fond för yttre underhåll	1 624 736	654 183	-11 108	981 661
S:a bundet eget kapital	23 724 312	654 183	-11 108	23 081 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 953 485	-654 183	604 540	-4 903 842
Årets resultat	158 268	158 268	-593 432	593 432
S:a ansamlad förlust	-4 795 217	-495 915	11 108	-4 310 410
S:a eget kapital	18 929 095	158 268	0	18 770 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	158 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 299 302
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-654 183
summa balanserat resultat	-4 795 217

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

435 215
-4 360 002

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	3 826 347	3 823 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 582	-518
Summa rörelseintäkter		3 830 929	3 823 399
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 161 943	-1 745 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 336	-376 909
Personalkostnader	Not 6	-173 238	-174 555
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 849	-583 585
Summa rörelsekostnader		-3 320 367	-2 880 361
RÖRELSERESULTAT		510 562	943 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 408	-350 583
Summa finansiella poster		-352 294	-349 606
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		158 268	593 432
ÅRETS RESULTAT		158 268	593 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 880 394	38 251 789
Pågående byggnation	Not 9	0	311 502
Maskiner och inventarier	Not 10	32 029	47 829
Summa materiella anläggningstillgångar		39 912 422	38 611 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 912 922	38 611 619
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 927
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 129 724	3 088 756
Summa kortfristiga fordringar		2 129 724	3 090 683
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 859	2 848
Summa kassa och bank		3 859	2 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 133 583	3 093 531
SUMMA TILLGÅNGAR		42 046 505	41 705 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 099 576	22 099 576
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 624 736	981 661
Summa bundet eget kapital		23 724 312	23 081 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 953 485	-4 903 842
Årets resultat		158 268	593 432
Summa fritt eget kapital		-4 795 217	-4 310 410
SUMMA EGET KAPITAL		18 929 095	18 770 827
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 479 277	21 749 333
Summa långfristiga skulder		21 479 277	21 749 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	270 056	198 304
Leverantörsskulder		495 555	132 283
Skatteskulder		294 331	301 487
Övriga skulder		54 420	29 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	523 771	523 517
Summa kortfristiga skulder		1 638 133	1 184 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 046 505	41 705 151

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 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	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	83, 133, 200 år	83, 133, 200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Fastighetsrenoveringar	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år
Inhägnad	30 år	0
Parkering	30 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 096 175	2 096 175
Hyror bostäder	45 735	45 735
Hyror lokaler momspliktiga	1 539 220	1 529 659
Hyror garage/parkering moms	32 000	27 000
Hyror parkering moms	1 200	1 200
Hyror parkering	61 320	59 820
Hyror förråd	12 255	12 300
Kabel-TV intäkter	27 360	27 360
Hysesrabatt	-20 564	-6 983
Värmeintäkter	31 652	31 652
Öresutjämning	-6	-1
	3 826 347	3 823 917

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 582	-518
	4 582	-518

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	13 661	3 068
	Fastighetskötsel gård entreprenad	57 800	53 500
	Fastighetskötsel gård beställning	171 577	159 136
	Snöröjning/sandning	22 885	22 157
	Städning entreprenad	43 548	42 569
	Sotning	0	1 164
	Hissbesiktning	1 107	0
	Myndighetstillsyn	40 658	0
	Bevakning	113 320	124 593
	Serviceavtal	59 767	56 273
	Förbrukningsmateriel	2 280	6 594
	Brandskydd	16 764	19 451
		543 367	488 505
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	21 401	13 000
	Lokaler	22 551	118 616
	Gemensamma utrymmen	0	372
	Tvättstuga	4 317	12 310
	Vind	0	15 087
	Källare	0	3 241
	Lås	20 244	16 922
	VVS	1 874	19 261
	Värmeanläggning/undercentral	4 113	0
	Ventilation	35 359	9 641
	Elinstallationer	19 776	16 727
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	590
	Bredband	0	1 685
	Hiss	4 740	17 753
	Fasad	2 928	17 166
	Fönster	6 060	8 900
	Mark/gård/utemiljö	0	10 700
	Garage/parkering	0	988
	Vattenskada	92 937	0
		236 300	282 959
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	123 919	0
	Sophantering/återvinning	0	11 108
	Lås	2 738	0
	VVS	80 438	0
	Elinstallationer	7 120	0
	Mark/gård/utemiljö	221 000	0
		435 215	11 108
	Taxebundna kostnader		
	El	95 304	85 654
	Värme	404 190	450 476
	Vatten	96 329	80 499
	Sophämtning/renhållning	79 721	69 160
		675 543	685 789
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 561	59 582
	Kabel-TV	62 749	62 749
	Bredband	3 333	3 166
		128 643	125 497
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	142 875	151 456
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 161 943	1 745 313

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 063	3 435
	Tele- och datakommunikation	463	388
	Juridiska åtgärder	80 731	13 751
	Inkassering avgift/hyra	8 175	3 400
	Övriga förluster	0	24 000
	Revisionsarvode extern revisor	21 264	20 878
	Föreningskostnader	13 117	1 650
	Styrelseomkostnader	5 789	1 154
	Fritids- och trivselkostnader	1 451	1 436
	Förvaltningsarvode	214 610	240 483
	Förvaltningsarvodena övriga	0	21 496
	Administration	9 391	7 846
	Korttidsinventarier	22 220	4 251
	Konsultarvode	6 094	26 772
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
		392 336	376 909
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 000	135 000
	Sociala kostnader	38 238	39 555
		173 238	174 555
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	352 305	352 305
	Förbättringar	224 744	215 480
	Inventarier	15 800	15 800
		592 849	583 585

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 588 078	47 244 854
	Nyanskaffningar	2 205 654	343 224
	Utgående anskaffningsvärde	49 793 732	47 588 078
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 336 289	-8 768 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-577 049	-567 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 913 338	-9 336 289
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 880 394	38 251 789
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 320 690	6 320 690
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 200 000	36 200 000
	Taxeringsvärde mark	26 955 000	26 955 000
		63 155 000	63 155 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 800 000	55 800 000
	Lokaler	7 355 000	7 355 000
		63 155 000	63 155 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	311 502
		0	311 502
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 637	133 637
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 637	133 637
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 808	-70 008
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 800	-15 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 608	-85 808
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 029	47 829
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	156 061	150 741
	Klientmedel hos SBC	1 914 362	2 938 015
	Inkasso	3 776	0
	Fordringar	55 525	0
		2 129 724	3 088 756

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	981 661	1 654 183
	Reservering enligt stadgar	654 183	654 183
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-11 108	-1 326 705
	Vid årets slut	1 624 736	981 661

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,220 %	4 744 780	4 794 204	2018-12-01
	Swedbank	1,670 %	4 700 000	4 800 000	2019-09-25
	Handelsbanken	1,000 %	2 395 120	2 419 560	2018-09-30
	Handelsbanken	1,000 %	2 395 120	2 419 560	2018-09-30
	Swedbank		0	7 514 313	
	Handelsbanken	1,590 %	339 313	0	2022-12-01
	Handelsbanken	1,590 %	7 175 000	0	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		21 749 333	21 947 637	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-270 056	-198 304	
			21 479 277	21 749 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 399 053 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 794 000	22 794 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	42 817	31 812
	Avgifter och hyror	480 954	491 705
		523 771	523 517

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen följer underhållsplan som upprättades 2014, se dessutom under rubriken planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 2 / 4 2018



Eva Andinsson
Ledamot



Christina Carlsson
Ledamot



Joel Edlund
Ledamot



Kristina Olerius LARSSON
Ledamot

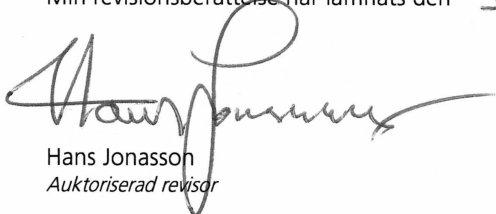


Anna-Lena Olin
Ledamot



Gunilla Pedersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket

Org.nr 716408-9174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

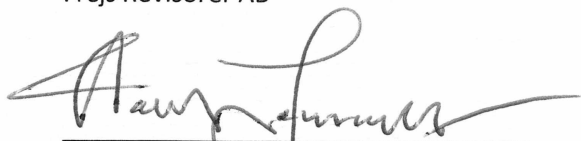
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 5 april 2018

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 096 175	2 096 175	2 096 200
Hyror bostäder	45 735	45 735	45 700
Hyror lokaler momspliktiga	1 537 014	1 539 220	1 537 200
Hyror garage/parkering moms	27 000	32 000	27 000
Hyror parkering moms	1 200	1 200	1 200
Hyror parkering	127 920	61 320	60 000
Hyror förråd	11 760	12 255	12 300
Kabel-TV intäkter	27 360	27 360	27 360
Hyresrabatt	0	-20 564	0
Värmeintäkter	31 652	31 652	31 700
Öresutjämning	0	-6	0
Övriga intäkter	0	4 582	0
	3 905 816	3 830 929	3 838 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-13 661	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-57 800	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-160 000	-171 577	-100 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-22 885	-45 000
Städning entreprenad	-44 500	-43 548	-43 400
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Sotning	0	0	-11 500
Hissbesiktning	-1 500	-1 107	-1 500
Myndighetstillsyn	0	-40 658	0
Bevakning	-116 000	-113 320	-115 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-15 000
Serviceavtal	-61 000	-59 767	-53 200
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 280	-5 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	-15 000	-16 764	-9 000
	-529 000	-543 367	-402 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Brf Lägenheter	0	-21 401	0
Lokaler	0	-22 551	0
Tvättstuga	0	-4 317	0
Lås	0	-20 244	0
VVS	0	-1 874	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 113	0
Ventilation	0	-35 359	0
Elinstallationer	0	-19 776	0
Hiss	0	-4 740	0
Fasad	0	-2 928	0
Fönster	0	-6 060	0
Vattenskada	0	-92 937	0
	-400 000	-236 300	-400 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-123 919	-250 000
Lås	0	-2 738	0
Installationer	0	0	-400 000
VVS	0	-80 438	0
Elinstallationer	0	-7 120	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-130 000
Mark/gård/utemiljö	0	-221 000	-150 000
	0	-435 215	-930 000
Taxebundna kostnader			
El	-98 000	-95 304	-85 600
Värme	-420 000	-404 190	-420 000
Vatten	-102 000	-96 329	-128 200
Sophämtning/renhållning	-78 000	-79 721	-69 700
	-698 000	-675 543	-703 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-62 561	-58 400
Kabel-TV	-64 000	-62 749	-64 200
Bredband	-3 500	-3 333	-3 200
	-132 500	-128 643	-125 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 748	-148 505	-145 870
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	5 630	0
	-150 748	-142 875	-145 870
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 063	-3 000
Tele- och datakommunikation	-500	-463	-500
Juridiska åtgärder	-50 000	-80 731	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-8 175	-2 500
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-21 264	-24 800
Föreningskostnader	-15 000	-13 117	0
Styrelseomkostnader	0	-5 789	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 451	0
Förvaltningsarvode	-213 000	-214 610	-207 500
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	0	-10 000
Administration	-17 000	-9 391	-17 000
Korttidsinventarier	0	-22 220	0
Konsultarvode	-20 000	-6 094	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 970	-6 000
	-360 500	-392 336	-341 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-135 000	-135 000	-135 000
Arbetsgivaravgifter	-42 400	-38 238	-42 400
	-177 400	-173 238	-177 400

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-352 305	-352 305	-352 305
Förbättringar	-334 685	-224 744	-224 100
Inventarier	-15 800	-15 800	-15 800
	-702 790	-592 849	-592 205
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 150 938	-3 320 367	-3 818 675
RÖRELSERESULTAT	754 878	510 562	19 985
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	7 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	114	0
Låneräntor	-417 000	-351 763	-350 000
Räntekostnader skattekonto	0	-645	0
	-417 000	-352 294	-343 000
RESULTAT	337 878	158 268	-323 015