



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Bryggdäcket

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggdäcket

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 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 1994-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

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

Bengt Cederholm	Suppleant
Anton Ekvall	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anton Ekvall.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Kristina Löfdahl
Martin Niklasson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-09 med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-28 med anledning av stadgeändring.

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.

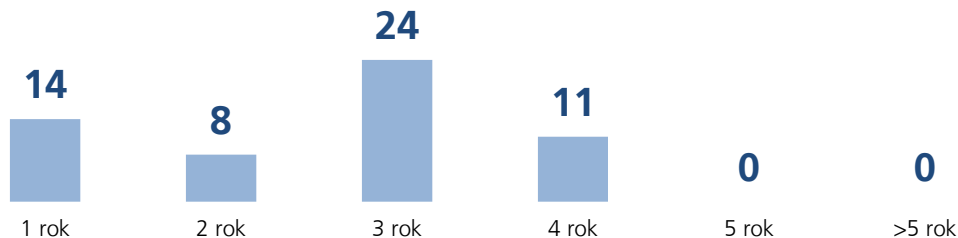
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 431 m², varav 4 049 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	995 m ²	2019-09-30
Frisörsalong	69 m ²	2019-09-30
Klädbutik o lager	250 m ²	2019-06-30
Pizzeria	68 m ²	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt 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
Målning golvyta loftgång 39:an	2018	Offertförfrågan 2017
Plattläggning vid sidan av nya parkeringen	2018	
Radonmätning	2018	Påbörjat 2017
Höjning av p-platsavgifter	2018	
Fiberoptik, installation hela brf	2018	Utredning påbörjad 2016
Ritningar över fastigheterna beställd SBC	2018	
Fler moped och cykelplatser skapas	2018	
Fasadtvätt	2018	Offertförfarande påbörjad 2016
Ändring av stadgar	2018	
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 Ångkärrsgången 6	2017	
Serviceavtal Atmosfär Partner	2017	
Höjda avgifter för moped och MC platser	2017	
Mögelpåväxt i torkrum	2017	Åtgärder fortgår under 2019
Hysesavtal med Ditt Mode uppsagt från hyresgäst	2017	Kontrakt utgår 2019-06-30
Omförhandlat lån	2017	
Läckage fönsterkarmar, 3 lägenheter på 39:an	2017	Beräknas avslutas 2018
Renovering ytskikt gången 39:an	2017	
Renovering och utbyggnad Parkering, breddar platser, nya parkeringar tillkommer, byte av brunnar 5 st, byte av elkabel och eldosor, förberedelse för ny eldragningsmotsatt sida dagens elstolpar, ny asfaltsläggning, nya räcken och ny bom	2017	
Ventilationsproblem, butikslokaler Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år	2016 - 2017	
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum	2016	
Genomför förbättring	2016	
Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec	2016	
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	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Presto brandsynsavtal, inklusive brandskyddsutrustning	2016	
Nya fläktar torkrummet	2016	
Slutbesiktning ombyggnad Centrum	2015	Q2 2015
Omläggning av 2st lån Handelsbanken	2015	Q3 2015
Postlåda enligt krav PostNord till butikerna	2015	Q3
Plantering av häckar Traneredsvägen 35	2015	Q4 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode	2015	Q3 2015
Inköp av tvättmaskin	2015	Q1 2015
Höjning avgifter 5%	2015	2015-01-01
Momsansökan återbetalning av felaktig moms	2015	Q1 2015
Byte av mellanväggar terrass 39an	2015	Avslutades Q1 2015
Läckage cykelrummet Ångkärrsgången 6	2015	Fortgår under 2016
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
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC	2014	
Fuktskador Hemköp, Frysrum och ytter vägg Vagnarage	2014	Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Renoverat och upplåtit lgh 12	2014	
Pizzerian tar över lokal Fåfängan, gör servering. Ombyggnad av lokaler	2014	
Byte av mellanväggar terrasser 39:an	2014 - 2015	Ombyggn Påv.Centrum
Takomläggning	2014	Tidigarelagt ett år
Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln	2014	Fuktskada
Målning P-platser medlemmar	2014	I samband med ombyggn av Påv.Centrum
Toppning och målning P-plats butik	2014	I samband med ombyggnad av Påv. Centrum
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood	2014	
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
Vattenskador i 7 st lägenheter	2014	
OVK Energideklaration upprättats	2014	
Ansning av träd och buskar	2014	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fukt i bjällklag mellan källare och livsmedelsbutik	2014	Beräknat klart februari 2015
Uppgradering ventilation, pizzerian	2013	Obligatoriskt p.g.a. 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	
Energieffektivisering värmesystem	2012	
Renovering Lekplats	2011 - 2012	
Hyseslägenhet 37B totalrenoverad	2011	
Avlopp utanför 35:an reparerat p.g.a. sättningskador	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 affärsgång	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	
Byte av samtliga takfönster	1996	
Renovering och tilläggsisolering av fasader	1996	
Takomläggning	1991	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hysesavtal för bilparkering upprättas	2018	Slutförs 2019
Hitta ny hyresgäst lokal	2019	
Revidering underhållsplan	2019	
Laddplatser elfordon	2019	Påbörjar översikt om laddstolpar
Energideklaration	2019	giltighetstid 10 år
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång mot skolan. Konsult Rune är inkopplad	2019	Inlämnad feb-16. Pågår 2019
Sol-och bergvärme fastigheterna	2020	Info medlemmar och offert solenergi/bergvärme start 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

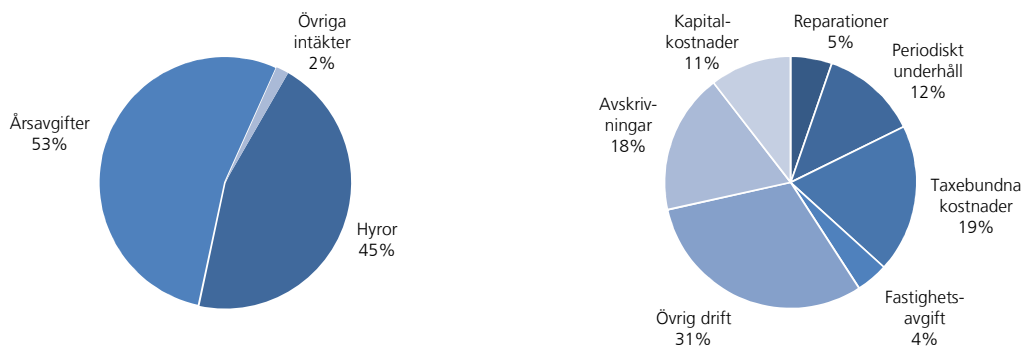
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GothNet via olika tjänsteleverantörer
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse och SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och styrsystem	Atmosfär partner AB
Marskötsel	fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elförsörjning	DinEl
Grönområdesskötsel	Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB
Fastighetservice	Fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Städning	Bohus städ
Soppantering	Veolia AB
Kabel TV	Kanal Digital
CPG Bevakning AB	Bevakningstjänst

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 918 221	2 940 863
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 922 196	3 830 929
Finansiella intäkter	112	114
Minskning kortfristiga fordringar	56 099	0
Kapitaltillskott	280 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	381 390
	4 258 407	4 212 433
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 629 227	2 727 518
Finansiella kostnader	383 489	352 408
Ökning av materiella anläggningstillgångar	541 192	1 894 152
Ökning av kortfristiga skulder	0	62 694
Minskning av långfristiga skulder	282 256	198 304
Minskning av kortfristiga skulder	259 379	0
	4 095 543	5 235 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 081 085	1 918 221
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	162 864	-1 022 643

*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

Beskrivning under Byggnadens tekniska status och Utfört Underhåll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	525	525	542
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 105	1 101	1 095	935
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 378	5 448	5 498	5 730
Elkostnad/m ² totalyta	16	18	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	79	74	83	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	15	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	65	65	76
Soliditet (%)	46	45	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	247	158	593	-1 322
Nettoomsättning (tkr)	3 918	3 826	3 824	3 634

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 049 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
Kapitaltillskott	280 000	280 000	0	0
Fond för yttre underhåll	1 843 704	654 183	-435 215	1 624 736
S:a bundet eget kapital	24 223 280	934 183	-435 215	23 724 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 014 185	-654 183	593 483	-4 953 485
Årets resultat	246 918	246 918	-158 268	158 268
S:a ansamlad förlust	-4 767 267	-407 265	435 215	-4 795 217
S:a eget kapital	19 456 013	526 918	0	18 929 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	246 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 360 002
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-654 183
summa balanserat resultat	-4 767 267

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

456 479
-4 310 788

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	3 917 997	3 826 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 199	4 582
Summa rörelseintäkter		3 922 196	3 830 929
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 092 124	-2 161 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 717	-392 336
Personalkostnader	Not 6	-192 386	-173 238
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-662 674	-592 849
Summa rörelsekostnader		-3 291 901	-3 320 367
RÖRELSERESULTAT		630 295	510 562
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 489	-352 408
Summa finansiella poster		-383 377	-352 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		246 918	158 268
ÅRETS RESULTAT		246 918	158 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 774 712	39 880 394
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	16 229	32 029
Summa materiella anläggningstillgångar		39 790 940	39 912 422
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 791 440	39 912 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 232 843	2 129 724
Summa kortfristiga fordringar		2 237 843	2 129 724
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 505	3 859
Summa kassa och bank		2 505	3 859
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 240 348	2 133 583
SUMMA TILLGÅNGAR		42 031 788	42 046 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 099 576	22 099 576
Kapitaltillskott		280 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 843 704	1 624 736
Summa bundet eget kapital		24 223 280	23 724 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 014 185	-4 953 485
Årets resultat		246 918	158 268
Summa fritt eget kapital		-4 767 267	-4 795 217
SUMMA EGET KAPITAL		19 456 013	18 929 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 197 101	21 479 277
Summa långfristiga skulder		21 197 101	21 479 277
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	269 976	270 056
Leverantörsskulder		190 344	495 555
Skatteskulder		298 264	294 331
Övriga skulder		53 308	54 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	566 781	523 771
Summa kortfristiga skulder		1 378 674	1 638 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 031 788	42 046 505

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	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	30 år
Parkering	30 år	30 år
Fiberinstallation	20 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 092 904	2 096 175
Hyror bostäder	45 735	45 735
Hyror lokaler momspliktiga	1 544 499	1 539 220
Hyror garage/parkering moms	33 167	32 000
Hyror parkering moms	0	1 200
Hyror parkering	130 940	61 320
Hyror förråd	11 760	12 255
Kabel-TV intäkter	27 340	27 360
Hyresrabatt	0	-20 564
Värmeintäkter	31 652	31 652
Öresutjämning	1	-6
	3 917 997	3 826 347

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 199	4 582
	4 199	4 582

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 818	13 661
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 400	57 800
	Fastighetsskötsel gård beställning	164 567	171 577
	Snöröjning/sandning	54 143	22 885
	Städning entreprenad	44 300	43 548
	Hissbesiktning	0	1 107
	Myndighetstillsyn	14 013	40 658
	Bevakning	58 776	113 320
	Serviceavtal	32 132	59 767
	Förbrukningsmateriel	7 406	2 280
	Brandskydd	12 380	16 764
		455 936	543 367
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	21 401
	Lokaler	39 718	22 551
	Tvättstuga	8 652	4 317
	Entré/trapphus	1 080	0
	Lås	4 080	20 244
	VVS	1 688	1 874
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 113
	Ventilation	0	35 359
	Elinstallationer	5 697	19 776
	Hiss	11 361	4 740
	Fasad	2 811	2 928
	Fönster	10 097	6 060
	Garage/parkering	3 004	0
	Vattenskada	107 148	92 937
		195 335	236 300
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	123 919
	Lås	0	2 738
	VVS	0	80 438
	Elinstallationer	0	7 120
	Hiss	75 471	0
	Huskropp utvändigt	24 375	0
	Tak	59 313	0
	Fasad	107 949	0
	Mark/gård/utemiljö	189 372	221 000
		456 479	435 215

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	87 392	95 304
	Värme	428 394	404 190
	Vatten	104 318	96 329
	Sophämtning/renhållning	79 582	79 721
		699 687	675 543
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 817	62 561
	Kabel-TV	62 763	62 749
	Bredband	3 348	3 333
		134 929	128 643
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 759	142 875
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 092 124	2 161 943
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	3 063
	Tele- och datakommunikation	458	463
	Juridiska åtgärder	24 774	80 731
	Inkassering avgift/hyra	8 392	8 175
	Revisionsarvode extern revisor	18 002	21 264
	Föreningskostnader	15 424	13 117
	Styrelseomkostnader	4 745	5 789
	Fritids- och trivselkostnader	2 930	1 451
	Förvaltningsarvode	213 769	214 610
	Förvaltningsarvoden övriga	14 000	0
	Administration	11 058	9 391
	Korttidsinventarier	0	22 220
	Konsultarvode	24 157	6 094
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 970
		344 717	392 336
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 000	135 000
	Sociala kostnader	42 386	38 238
		192 386	173 238
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	352 305	352 305
	Förbättringar	294 569	224 744
	Inventarier	15 800	15 800
		662 674	592 849

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 793 732	47 588 078
	Nyanskaffningar	541 192	2 205 654
	Utgående anskaffningsvärde	50 334 924	49 793 732
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 913 338	-9 336 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-646 874	-577 049
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 560 212	-9 913 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 774 712	39 880 394
	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	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 990	6 990
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 990	6 990
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 990	-6 990
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 990	-6 990
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

		2018-12-31	2017-12-31
Not 10	INVENTARIER		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 647	126 647
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	126 647	126 647
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 618	-78 818
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 800	-15 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 418	-94 618
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 229	32 029
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	154 200	156 061
	Klientmedel hos SBC	2 078 580	1 914 362
	Inkasso	63	3 776
	Fordringar	0	55 525
		2 232 843	2 129 724
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 624 736	981 661
	Reservering enligt stadgar	654 183	654 183
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-435 215	-11 108
	Vid årets slut	1 843 704	1 624 736

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,670 %	4 600 000	4 700 000	2019-09-25
	Handelsbanken		0	2 395 120	
	Handelsbanken		0	2 395 120	
	Handelsbanken	1,050 %	4 695 356	4 744 780	2021-12-01
	Handelsbanken	1,590 %	339 313	339 313	2022-12-01
	Handelsbanken	1,590 %	7 103 248	7 175 000	2022-12-01
	Swedbank	1,570 %	4 729 160	0	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		21 467 077	21 749 333	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-269 976	-270 056	
			21 197 101	21 479 277	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 117 197 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 794 000	22 794 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	9 412	42 817
	Avgifter och hyror	557 369	480 954
		566 781	523 771

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll under rubriken Teknisk status

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 28/2 2019



Christina Carlsson
Ledamot



Joel Edlund
Ledamot



Eva Kjellberg Andinsson
Ledamot



Kristina Olerius Larsson
Ledamot

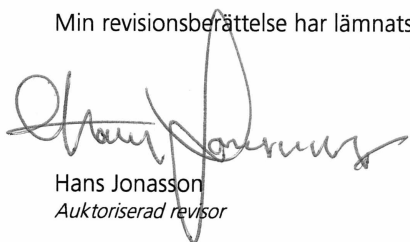


Anna-Lena Olin
Ledamot



Gunilla Pedersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2019



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

J

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

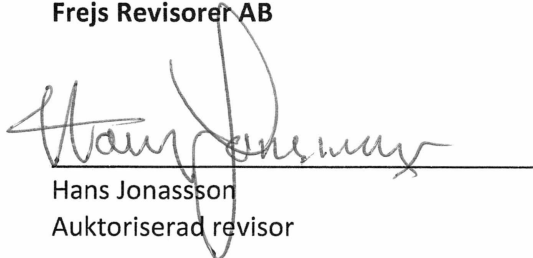
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. 

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 mars 2019

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor