

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Maskinkajen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Maskinkajen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att förvalta fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, hyror och andra intäkter samt se till att ekonomin är god. Via föreningens intäkter ska fastighetens löpande drift-, underhåll- och kapitalkostnader finansieras. Styrelsen gör därför årligen en budget som ligger till grund för dessa utgifter.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll ska anpassas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som genomförs. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 till och med 2027
- Fasaden har genomgått en större ombyggnad som avslutades 2017. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Föreningen planerar de kommande åren att genomföra ett antal underhållsåtgärder.
- 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.

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 2003-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighetsförening och Barchmans plats. Samfälligheten förvaltar kajer, sopsug, viss parkering, park och gator.

Styrelsen

Marianne Linnéa Carlström	Ordförande
Karl Lennart Ring	Vice ordförande
Monica Victoria Borg	Ledamot
Dennitz Fredriksson	Ledamot
Bo Thomas Ivarsson	Ledamot
Nils Peter Henrik Lorenzson	Ledamot
Lars-Inge Persson	Ledamot
Pelle Wiklander	Ledamot
Lasse Tapani Vuorio	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Jonas Lennart Hann
Eva-Karin Tengberg
Ted Victor Wennerqvist

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Sten Alfvenhjelm
Kerstin Björn
Yvonne Lönn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sannegården 28:25	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

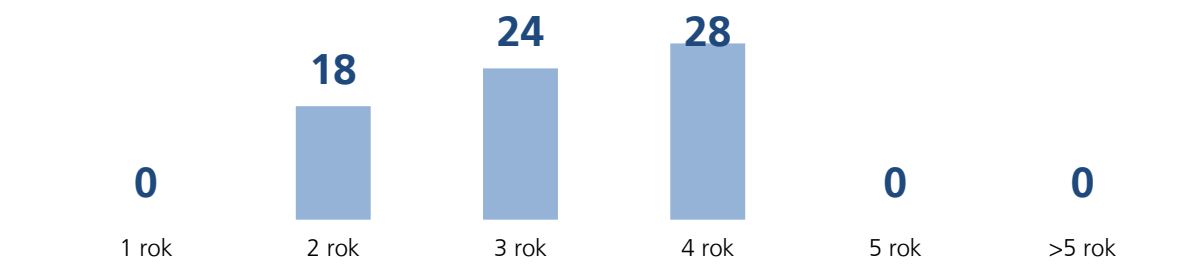
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 216 m², varav 5 423 m² utgör lägenhetsyta och 2 793 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	42 m ²	2020-10-31
Godisbutik	99 m ²	2018-07-31
Fastighetsmäklare	123 m ²	2018-05-31
Restaurang	221 m ²	2018-09-30, 2019-09-30
Revisor	76 m ²	2020-12-31
Caféverksamhet	98 m ²	2020-07-31
Solarium	59 m ²	2020-04-30
Tandläkare/Tandvård	421 m ²	2018-11-30
Hrm/Riteline i Gbg AB	819 m ²	2019-06-30
Konsultföretag	175 m ²	2017-12-31
Fastighetsmäklare	223 m ²	2018-10-31
Serverrum	7 m ²	2018-09-30
Serverrum	7 m ²	2021-08-31
Fastighetservice	56 m ²	2020-01-01
Livsmedelsbutik	286 m ²	2018-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fastighetsautomation	2017	
Komfortkyla	2017	
Kylkondensor Tempo	2016	
Fasadombyggnad	2016 - 2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Säkerhetshöjande åtgärder		Kontinuerlig
Energioptimering		Kontinuerlig
Utbyte av träsargar trädgården	2018	
Genomförande av hissrenovering	2018 - 2019	
Översyn av övriga fasader	2018 - 2020	
Bullerdämpande åtgärder	2018 - 2020	
Restaurang Faro		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB, APS och KTC
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Göteborg Energi
Värme	Göteborg Energi
Hissar	Schindler Hiss
Besiktning hiss	Inspekta AB
Porttelefon	Certego
Entrémattor	Björkmans mattor
TV, tele, IT	Bredbandsbolaget, ComHem och Telia
Sopor	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god

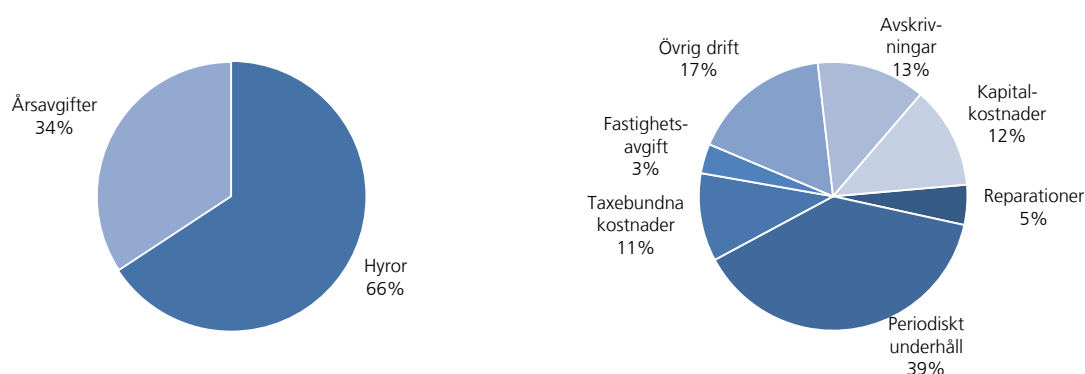
Styrelsen föreslår att hela årets resultat används till yttre underhåll.

Utgiften för hela fasadombyggnaden var 7266 tkr exkl moms och 8574 tkr inkl moms

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 645 604	10 012 825
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 833 188	8 919 043
Finansiella intäkter	12 876	23 967
Minskning kortfristiga fordringar	59 381	0
Medlemsinsatser	3 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	549 059
	12 405 445	9 492 069
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 261 065	4 418 052
Finansiella kostnader	1 366 660	1 656 852
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 028 389	783 906
Ökning av kortfristiga fordringar	0	481
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 219 085	0
	18 875 199	6 859 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 175 850	12 645 604
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 469 754	2 632 779

*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

Ombyggnad av fasaden, Maskinkajen 3 och 9, har slutförts under året. Arbetena löpte som planerat och tidplanen kunde hållas. Inga besiktningsanmärkningar kvarstår och entreprenaden och övriga tjänster är slutbetalda, Garantitiden är 10 år på putsarbetena och 5 år på övriga arbeten. Ombyggnaden bokförs som 50 % planerat underhåll och 50 % investering.

Vi har uppgraderat vårt fastighetsautomationssystem som servar våra kontors och affärslokaler och ändrat i styrprogrammet och gjort injusteringar av köldbärarsystemet. Vi har fasat ut vårt kylsystem från våra hyresgästers verksamhetsbundna kylsystem (servercentraler och kök). Med dessa åtgärder räknar vi med att få ner värmeförbrukningen i vår fastighet.

Arbetet med säkerhetshöjande åtgärder fortsätter kontinuerligt.

Vi har installerat en automatisk dörröppnare samt förstärkt källardörren (till garaget) på Eriksbergstorget 11.

Vi har bytt lås på dörren mellan det "lilla" garaget och entrén Maskinkajen 9. Förstärkt dörren från garaget mot gården Maskinkajen 3, som är en utrymningsväg. Förnyat hanteringen vid beställning av nycklar.

Informationen till våra medlemmar är viktigt. Av föreningens 70 lägenheter har 58 valt att få medlemsinformationen digitalt. Övriga får information som tidigare på papper och på våra anslagstavlor.

Under 2017 gick det ut 11 medlemsinformationer. Utöver detta har direktinformation gått ut till berörda angående bland annat fasadarbetet. Hemsidan blir alltmer populär och har idag flera besök per dag. Den är uppdelad på sidor som är tillgängliga för allmänheten, två flikar är för föreningens medlemmar och två flikar för styrelsemedlemmarna. Arbetet med att hålla hemsidan i drift är ständigt pågående.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	590	598	598
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 651	1 695	1 701	1 700
Lån/m ² totalyta	10 649	11 259	11 437	11 437
Elkostnad/m ² totalyta	39	42	42	45
Värmekostnad/m ² totalyta	82	93	84	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	201	308	376
Soliditet (%)	42	40	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 239	1 443	1 104	154
Nettoomsättning (tkr)	8 790	8 913	8 813	8 721

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 423 m² bostäder och 2 793 m² lokaler.

* Nyckeltalen för 2014-2015 är beräknade på de taxeringsuppgifter som gällde vid tillfället. 2016 kom nytt taxeringsbesked.

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	55 713 771	668 664	0	55 045 107
Upplåtelseavgifter	6 268 787	2 831 336	0	3 437 451
Fond för yttre underhåll	6 603 091	483 000	960 036	5 160 055
S:a bundet eget kapital	68 585 649	3 983 000	960 036	63 642 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-483 000	-483 000	483 000	-483 000
Årets resultat	-2 239 051	-2 239 051	-1 443 036	1 443 036
S:a ansamlad förlust	-2 722 051	-2 722 051	-960 036	960 036
S:a eget kapital	65 863 598	1 260 949	0	64 602 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 239 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 000
summa balanserat resultat	-2 722 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 156 255
av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 878 306
att i ny räkning överförs	0

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 790 401	8 912 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 787	6 202
Summa rörelseintäkter		8 833 188	8 919 043

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 699 843	-4 054 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 053	-311 052
Personalkostnader	Not 6	-185 169	-52 465
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 457 390	-1 425 071
Summa rörelsekostnader		-9 718 455	-5 843 122

RÖRELSERESULTAT

-885 268 3 075 921

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 876	21 697
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	2 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 366 660	-1 656 852
Summa finansiella poster		-1 353 784	-1 632 884

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 239 051 1 443 036

ÅRETS RESULTAT

-2 239 051 1 443 036

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	148 400 332	145 979 415
Pågående byggnation	Not 9	0	849 918
Summa materiella anläggningstillgångar		148 400 332	146 829 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 403 832	146 832 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 228 159	9 236 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	14 440	0
Summa kortfristiga fordringar		4 242 599	9 236 311
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		500 000	500 000
		500 000	500 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 346 400	3 881 823
Summa kassa och bank		2 346 400	3 881 823
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 088 999	13 618 134
SUMMA TILLGÅNGAR		155 492 830	160 450 967

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 982 558	58 482 558
Fond för yttre underhåll	Not 14	6 603 091	5 160 055
Summa bundet eget kapital		68 585 649	63 642 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-483 000	-483 000
Årets resultat		-2 239 051	1 443 036
Summa fritt eget kapital		-2 722 051	960 036
SUMMA EGET KAPITAL		65 863 598	64 602 649
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	87 500 000	92 500 000
Summa långfristiga skulder		87 500 000	92 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		316 573	332 906
Skatteskulder		789 173	857 538
Övriga skulder		274 174	309 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	749 312	1 848 513
Summa kortfristiga skulder		2 129 233	3 348 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 492 830	160 450 967

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	100 år	100 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	10 år-fullt avskriven	10-20 år
Ventilation	10-20 år	10-20 år
Fasadombyggnad	40 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 008 972	2 996 524
Hyror bostäder	434 864	484 228
Hyror lokaler momspliktiga	4 029 602	4 114 326
Hyror lokaler	709 691	713 538
Hyror garage	595 200	592 400
Hyror förråd	6 000	6 000
Elintäkter	6 000	5 750
Öresutjämning	71	75
	8 790 401	8 912 841

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	42 787	6 202
	42 787	6 202

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	415 172	361 084
	Fastighetsskötsel beställning	328 233	185 999
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 333	11 429
	Mattvätt/Hyrmattor	27 458	27 458
	OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	0	50 237
	Hissbesiktning	8 161	8 028
	Myndighetstillsyn	1 006	833
	Gemensamma utrymmen	0	2 133
	Sophantering	5 044	0
	Gård	33 306	21 323
	Serviceavtal	164 299	163 784
	Förbrukningsmateriel	127 575	52 907
		1 122 588	885 214
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	27 710	67 803
	Hyreslägenheter	13 838	3 240
	Brf Lägenheter	995	0
	Lokaler	132 371	72 296
	Sophantering/återvinning	3 548	14 155
	Entré/trapphus	85 589	6 322
	Lås	22 867	10 452
	VVS	13 123	26 943
	Värmeanläggning/undercentral	47 677	82 448
	Ventilation	98 635	154 233
	Elinstallationer	0	19 051
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 895
	Bredband	0	18 489
	Hiss	10 067	19 377
	Mark/gård/utemiljö	0	29 469
	Garage/parkering	76 617	0
		533 039	529 173
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	95 123	0
	VVS	231 619	0
	Värmeanläggning	53 043	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	33 856	0
	Fasad	3 878 306	783 906
		4 291 947	783 906
	Taxebundna kostnader		
	El	320 907	347 988
	Värme	677 750	768 169
	Vatten	164 289	152 028
	Sophämtning/renhållning	9 637	9 161
		1 172 583	1 277 347
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 690	78 104
	Samfällighetsavgift	42 313	28 395
	Kabel-TV	75 110	73 839
	Bredband	5 318	5 639
		183 431	185 977
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	396 255	392 918
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 699 843	4 054 535

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 180	918
	Tele- och datakommunikation	25 536	20 059
	Juridiska åtgärder	6 247	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	17 642	22 985
	Föreningskostnader	56 948	34 587
	Styrelseomkostnader	12 159	11 857
	Fritids- och trivselkostnader	16 310	9 534
	Förvaltningsarvode	118 236	115 062
	Förvaltningsarvoden övriga	0	32 357
	Administration	14 388	5 501
	Korttidsinventarier	24 078	0
	Konsultarvode	75 093	50 108
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	6 810	6 810
		376 053	311 052

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 300	42 900
	Kostnadsersättningar	0	1 480
	Sociala kostnader	34 869	8 085
		185 169	52 465

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 317 778	1 317 778
	Förbättringar	139 613	107 293
		1 457 390	1 425 071

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 902 289	154 902 289
	Nyanskaffningar	3 878 307	0
	Utgående anskaffningsvärde	158 780 596	154 902 289
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 922 874	-7 497 803
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 457 390	-1 425 071
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 380 264	-8 922 874
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 400 332	145 979 415
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 812 148	22 812 148
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 775 000	97 775 000
	Taxeringsvärde mark	56 514 000	56 514 000
		154 289 000	154 289 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	124 000 000
	Lokaler	30 289 000	30 289 000
		154 289 000	154 289 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	849 918
		0	849 918
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto		398 709	472 530
Klientmedel hos SBC		3 829 450	8 763 781
		4 228 159	9 236 311

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
Schindler Hiss		14 440	0
		14 440	0

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Nordea	0	500 000	504 484	500 000
Bostadsobligationsfond				
		500 000	504 484	500 000

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		5 160 055	3 903 111
Reservering enligt stadgar		483 000	483 000
Reservering enligt stämmobeslut		1 743 942	773 944
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-783 906	0
Vid årets slut		6 603 091	5 160 055

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB		0	27 500 000	
Nordea	0,650 %	30 000 000	30 000 000	2019-06-19
SBAB	0,620 %	20 000 000	20 000 000	2018-03-20
Handelsbanken	1,550 %	15 000 000	15 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,430 %	22 500 000	0	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		87 500 000	92 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		87 500 000	92 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 500 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	106 296	195 687
Avgifter och hyror	632 690	693 993
Reparationer	0	38 198
Fasadrenovering	0	920 635
Fastighetsskötsel entreprenad	10 326	0
	749 312	1 848 513

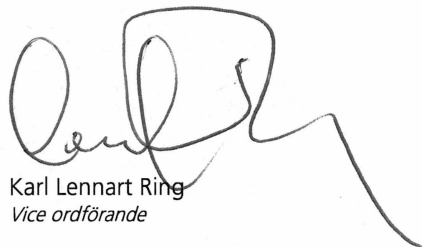
Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

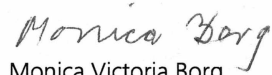
En planering och upphandling för att renovera samtliga hissar pågår.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26 / 2 2018


Marianne Linnéa Carlström
Ordförande


Karl Lennart Ring
Vice ordförande

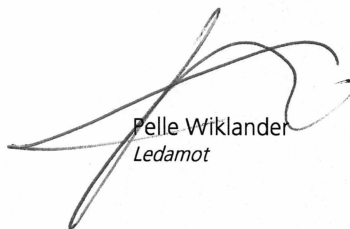

Monica Victoria Borg
Ledamot


Dennitz Fredriksson
Ledamot


Bo Thomas Ivarsson
Ledamot

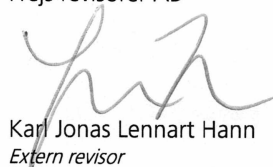

Nils Peter Henrik Lorenzson
Ledamot

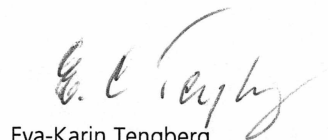

Lars-Inge Persson
Ledamot


Pelle Wiklander
Ledamot


Lasse Tapani Vuorio
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2018
Frejs revisorer AB


Karl Jonas Lennart Hann
Extern revisor


Eva-Karin Tengberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskinkajen

Org.nr 769609-3249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskinkajen för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Maskinkajen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

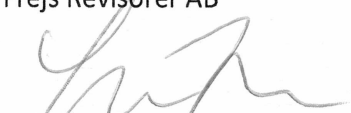
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

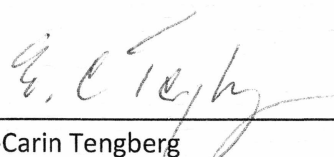
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 27 februari 2018

Frejs Revisorer AB


Jonas Hann
Auktoriserad revisor


Eva-Carin Tengberg
Intern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Årsavgifter	3 033 900	3 008 972	2 996 500
Hyror bostäder	398 500	434 864	484 000
Hyror lokaler momspliktiga	3 950 000	4 029 602	4 127 300
Hyror lokaler	700 000	709 691	719 100
Hyror garage	588 000	595 200	597 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Elintäkter	6 000	6 000	6 000
Öresutjämning	0	71	0
Övriga intäkter	0	42 787	0
	8 682 400	8 833 188	8 935 900

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-412 900	-415 172	-415 000
Fastighetsskötsel beställning	-190 000	-328 233	-170 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-12 333	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-31 600	-27 458	-30 000
Sotning	0	0	-6 000
Hissbesiktning	-8 300	-8 161	-9 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-1 006	0
Sopphantering	0	-5 044	0
Gård	-30 000	-33 306	-30 000
Serviceavtal	-177 400	-164 299	-170 000
Förbrukningsmateriel	-65 000	-127 575	-40 000
	-928 200	-1 122 588	-900 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-500 000	-27 710	-500 000
Hyreslägenheter	0	-13 838	0
Brf Lägenheter	0	-995	0
Lokaler	0	-132 371	0
Sopphantering/återvinning	0	-3 548	0
Entré/trapphus	0	-85 589	0
Lås	0	-22 867	0
VVS	0	-13 123	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-47 677	0
Ventilation	0	-98 635	0
Hiss	0	-10 067	0
Garage/parkering	0	-76 617	0
	-500 000	-533 039	-500 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-95 123	0
VVS	0	-231 619	0
Värmeanläggning	0	-53 043	0
Ventilation	0	0	-100 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-33 856	0
Hiss	-1 500 000	0	-200 000
Fasad	0	-3 878 306	0
Mark/gård/utemiljö	-250 000	0	-100 000
	-1 750 000	-4 291 947	-400 000

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Taxebundna kostnader			
El	-342 800	-320 907	-360 000
Värme	-725 700	-677 750	-762 000
Vatten	-189 300	-164 289	-152 000
Sophämtning/renhållning	-10 100	-9 637	-11 000
	-1 267 900	-1 172 583	-1 285 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 700	-60 690	-80 000
Samfällighetsavgift	-45 000	-42 313	-45 000
Kabel-TV	-75 000	-75 110	-75 000
Bredband	-5 400	-5 318	-6 000
	-205 100	-183 431	-206 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-399 100	-396 255	-397 000
	-399 100	-396 255	-397 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 180	-2 000
Tele- och datakommunikation	-22 300	-25 536	-17 000
Juridiska åtgärder	0	-6 247	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 642	-24 000
Föreningskostnader	-30 000	-56 948	-30 000
Styrelseomkostnader	-8 500	-12 159	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-59 000	-16 310	-30 000
Förvaltningsarvode	-122 800	-118 236	-119 000
Administration	-8 500	-14 388	-6 000
Korttidsinventarier	0	-24 078	0
Konsultarvode	0	-75 093	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening	-6 900	-6 810	-7 000
	-278 000	-376 053	-300 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-148 300	-148 300	-165 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-47 200	-34 869	-50 000
	-197 500	-185 169	-215 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 318 000	-1 317 778	-1 318 000
Förbättringar	-139 700	-139 613	-209 000
	-1 457 700	-1 457 390	-1 527 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 983 500	-9 718 455	-5 730 000
RÖRELSERESULTAT	1 698 900	-885 268	3 205 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	20 000	12 577	30 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	96	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	203	0
Låneräntor	-935 000	-1 258 042	-1 400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 322	0
	-915 000	-1 247 488	-1 370 000
RESULTAT	783 900	-2 132 755	1 835 900