



Brf Maskinkajen



Årsredovisning 2018

Revisionsberättelse

Kallelse och dagordning

Budget 2019

2019-03-21

Här kommer årsredovisningen för 2018

Verksamheten under året har präglats av ett antal större händelser som kommer att påverka Brf Maskinkajen i framtiden på ett förhoppningsvis positivt sätt.

- Alla våra lokaler är uthyrda med 3-åriga lokalhyreskontrakt.
- Vi har amorterat 4 mnkr på våra lån.
- En hyresgästlägenhet har ombildats till bostadsrätt och sålts.
- Vi har påbörjat en hissrenovering av Brf Maskinkajens alla hissar.
- Vi har under året arbetat fram nya stadgar enligt nu gällande lagstiftning för ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar.
- Vi har ersatt träsargarna runt gräsmattan på gården, med granitblock.
- Vi har moderniserat vår styr- och reglerutrustning i kontorshusets fläktrum.
- Vi har påbörjat en ombyggnad av kylanläggningen så att vi slipper köra komfortkyla i våra lokaler, vintertid.
- Vi har installerat 4 st ladd-aggregat för el-bilar i garaget.
- Vi har fortsatt det omfattande arbetet med vår dokumenthantering för att i framtiden underlätta den tekniska och juridiska förvaltningen.
- Vi har sist men inte minst firat 20-års jubileum med medlemsaktiviteter på gården och stor fest på River Café.

Därtill kommer de vanliga arbetsuppgifter som ingår i en förvaltning av en större bostads- affärs- och kontorsfastighet. Inte minst måste alla medlemmar och hyresgäster hållas informerade om vad som händer och sker. Alla våra skötsel- och underhållsavtal måste kontinuerligt följas upp genom regelbundna uppföljningssamtal. I vår trädgård planteras nya växter och blommor varje år. Våra hyresgäster kräver och behöver ständig uppmärksamhet och service. Vår ekonomi följs regelbundet upp och diskuteras på varje styrelsemöte och korrigeringar vidtas vid behov.

Brf Maskinkajens styrelse önskar tacka alla som bidraget till en positiv utveckling för föreningen

Göteborg som ovan



Lennart Ring



Kallelse till ordinarie stämma

Datum och tid: torsdagen den 25 april 2019 kl 18.30

Plats: Taubeskolans matsal, Astris gata 5

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisionssuppleanter
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, (suppleanter), revisorer och revisionssuppleant
15. Val av styrelseledamöter (och suppleanter)
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38§
 - a. Motion från Bert Ferm
Styrelsens svar
 - b. Nya Stadgar. Andra utgåvan.
 - c. Information och beslut om Gruppavtal Bredband, TV och fast telefoni.
19. Stämmans avslutande
20. Redovisning av Styrelsens Budget 2019
21. Avtackning avgående funktionärer

Göteborg den 25 mars 2019

Styrelsen Brf Maskinkajen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Maskinkajen

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

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.

I

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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, parkering, park och gator.

Styrelsen

Karl Lennart Ring	Ledamot	Ordförande
Bo Thomas Ivarsson	Ledamot	Vice ordförande
Monica Victoria Borg	Ledamot	
Nils Peter Henrik Lorenzon	Ledamot	
Lars-Inge Persson	Ledamot	
Dennitz Lennart Fredriksson	Ledamot	
Sten Ivar Alfvenhjelms	Ledamot	Tillträdde vid extrastämma 29 nov
Lars Anders Belfrage	Ledamot	Tillträdde vid extrastämma 29 nov
Elsa Modin	Ledamot	Tillträdde vid extrastämma 29 nov

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Karl Jonas Lennart Hann
Eva-Karin Tengberg
Ted Victor Wennerqvist

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Kerstin Björn
Marianne Carlström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-29. Nya Stadgar.

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

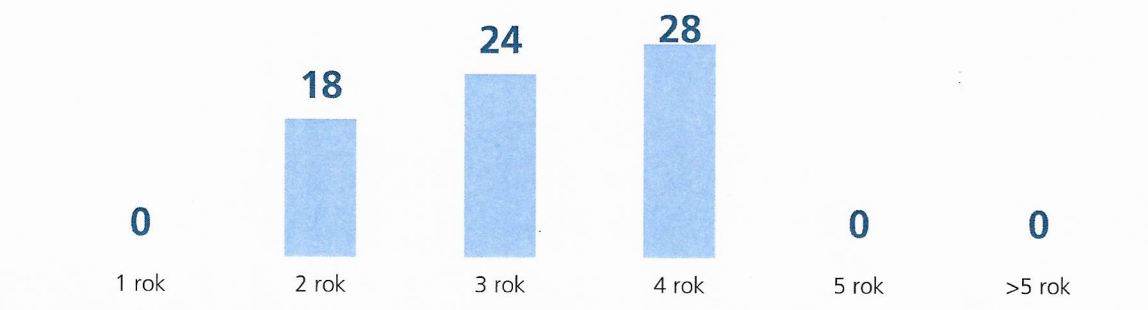
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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 67 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signature

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	42 m ²	2020-10-31
Godisbutik	99 m ²	2021-07-31
Fastighetsmäklare	123 m ²	2021-05-31
Restaurang	221 m ²	2021-09-30
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	2021-11-30
Hrm/Edag i Gbg AB	819 m ²	2019-06-30
Komponenttillverkare	154 m ²	2021-10-31
Fastighetsmäklare	242 m ²	2021-10-31
Serverrum	7 m ²	2021-09-30
Serverrum	7 m ²	2021-08-31
Fastighetsservice	56 m ²	2020-01-01
Livsmedelsbutik	286 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades årligen under budgetarbetet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissrenovering	2018 - 2019
Komfortkyla	2017
Fastighetsautomation	2017
Fasadombyggnad	2016 - 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Säkerhetshöjande åtgärder		Kontinuerlig
Energioptimering		Kontinuerlig
Genomförande av hissrenovering	2018 -2019	
Utbyte av träsargar trädgården	2019-2020	
Översyn av övriga fasader	2020-2021	
Bullerdämpande åtgärder	2020-2021	
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	Vinga Hiss
Besiktning hiss	Inspekta AB
Porttelefon	Certego
Entrémattor	Björkmans mattor
TV, tele, IT	Bredbandsbolaget, ComHem och Telia
Sopor	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar

Ulin

Föreningens ekonomi

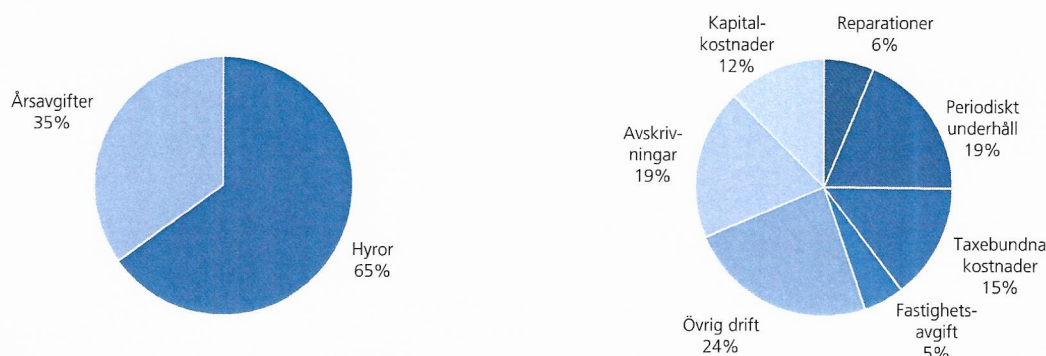
Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Styrelsen föreslår att hela årets resultat använd till yttre underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 175 850	12 645 604
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 632 240	8 833 188
Finansiella intäkter	12 923	12 876
Minskning kortfristiga fordringar	8 285	59 381
Medlemsinsatser	3 160 000	3 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	737 041	0
	12 550 490	12 405 445
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 290 645	8 261 065
Finansiella kostnader	952 580	1 366 660
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 022 988	3 028 389
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	5 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 219 085
	11 266 213	18 875 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 460 126	6 175 850
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 284 276	-6 469 754

*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.

L. R. 7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar har arbetats fram av styrelsen med hjälp av SCB:s jurist

Hissrenoveringen har startat och genomfört på Maskinkajen 3 och 9, Eriksbergstorget 3 och 11.

Energioptimeringen fortsätter genom från koppling av kyla vintertid mm.

Ny lokalhyresgäst i plan 2, Eriksbergstorget 11 efter upprustning av lokalen.

En hyresgästlägenhet har sagts upp och övergått till bostadsrätt. Lägenheten har därefter sålts.

Vi har amorterat 4 mnkr på ett lån hos SBAB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	591	592	590	598
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 641	1 651	1 695	1 701
Lån/m ² totalyta	10 163	10 649	11 259	11 437
Elkostnad/m ² totalyta	39	39	42	42
Värmekostnad/m ² totalyta	77	82	93	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	166	201	308
Soliditet (%)	45	42	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 092	-2 239	1 443	1 104
Nettoomsättning (tkr)	8 626	8 790	8 913	8 813

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 423 m² bostäder och 2 793 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	56 255 144	541 373	0	55 713 771
Upplåtelseavgifter	8 887 414	2 618 627	0	6 268 787
Fond för yttre underhåll	4 364 040	483 000	-2 722 051	6 603 091
S:a bundet eget kapital	69 506 598	3 643 000	-2 722 051	68 585 649
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-483 000	-483 000	483 000	-483 000
Årets resultat	934 679	934 679	2 239 051	-2 239 051
S:a fritt eget kapital	451 679	451 679	2 722 051	-2 722 051
S:a eget kapital	69 958 277	4 094 679	0	65 863 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	934 679
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 000
summa balanserat resultat	451 679

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 902 847
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 451 168
att i ny räkning överförs	0

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

L. Ring

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 626 205	8 790 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 035	42 787
Summa rörelseintäkter		8 632 240	8 833 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 603 447	-7 699 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-502 029	-376 053
Personalkostnader	Not 6	-185 169	-185 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 467 259	-1 457 390
Summa rörelsekostnader		-6 757 905	-9 718 455
RÖRELSERESULTAT		1 874 336	-885 268
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 923	12 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 580	-1 366 660
Summa finansiella poster		-939 657	-1 353 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		934 679	-2 239 051
ÅRETS RESULTAT		934 679	-2 239 051

L. Ring

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	147 460 242	148 400 332
Pågående byggnation	Not 9	495 818	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 956 061	148 400 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 959 561	148 403 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 405 973	4 228 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	14 440
Summa kortfristiga fordringar		1 405 973	4 242 599
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		500 000	500 000
		500 000	500 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 459 017	2 346 400
Summa kassa och bank		6 459 017	2 346 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 364 990	7 088 999
SUMMA TILLGÅNGAR		156 324 550	155 492 830

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 142 558	61 982 558
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 364 040	6 603 091
Summa bundet eget kapital		69 506 598	68 585 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-483 000	-483 000
Årets resultat		934 679	-2 239 051
Summa fritt eget kapital		451 679	-2 722 051
SUMMA EGET KAPITAL		69 958 277	65 863 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	83 500 000	87 500 000
Summa långfristiga skulder		83 500 000	87 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 027 007	316 573
Skatteskulder		794 072	789 173
Övriga skulder		197 253	274 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	847 941	749 312
Summa kortfristiga skulder		2 866 274	2 129 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 324 550	155 492 830

L. Ring
7

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	5-100 år	100 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Ventilation	10 -20år	10-20 år
Fasadrenovering	40 år	40 år
Parkering	10 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 038 779	3 008 972
Hyror bostäder	357 251	434 864
Hyror lokaler momspliktiga	3 940 825	4 029 602
Hyror lokaler	752 001	709 691
Hyror garage	586 200	595 200
Hyror förråd	6 000	6 000
Hyresrabatt	-60 930	0
Elintäkter	6 000	6 000
Öresutjämning	78	71
	8 626 205	8 790 401

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 035	0
Övriga intäkter	3 000	42 787
	6 035	42 787

L. Ring *Z*

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	420 891	415 172
	Fastighetsskötsel beställning	221 763	328 233
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 042	12 333
	Mattvätt/Hyrmattor	33 958	27 458
	Hissbesiktning	15 645	8 161
	Myndighetstillsyn	1 036	1 006
	Gemensamma utrymmen	8 179	0
	Sophantering	1 336	5 044
	Gård	37 220	33 306
	Serviceavtal	168 628	164 299
	Förbrukningsmateriel	44 302	127 575
		969 001	1 122 588
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	27 710
	Hyreslägenheter	13 471	13 838
	Brf Lägenheter	0	995
	Lokaler	139 969	132 371
	Sophantering/återvinning	6 207	3 548
	Entré/trapphus	22 339	85 589
	Lås	20 023	22 867
	VVS	72 069	13 123
	Värmeanläggning/undercentral	64 911	47 677
	Ventilation	96 200	98 635
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 597	0
	Hiss	33 981	10 067
	Garage/parkering	5 003	76 617
		485 770	533 039
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	95 123
	Lås	24 753	0
	VVS	0	231 619
	Värmeanläggning	0	53 043
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	33 856
	Hiss	1 156 909	0
	Fasad	55 921	3 878 306
	Mark/gård/utemiljö	213 585	0
		1 451 168	4 291 947
	Taxebundna kostnader		
	El	322 882	320 907
	Värme	632 486	677 750
	Vatten	142 552	164 289
	Sophämtning/renhållning	16 609	9 637
	Grovsopor	3 953	0
		1 118 483	1 172 583
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 404	60 690
	Samfällighetsavgift	36 125	42 313
	Kabel-TV	76 361	75 110
	Bredband	5 318	5 318
		181 209	183 431
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	397 817	396 255
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 603 447	7 699 843

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 688	2 180
	Tele- och datakommunikation	34 745	25 536
	Juridiska åtgärder	24 495	6 247
	Inkassering avgift/hyra	1 227	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 127	17 642
	Föreningskostnader	37 484	56 948
	Styrelseomkostnader	16 000	12 159
	Fritids- och trivselkostnader	53 999	16 310
	Förvaltningsarvode	122 686	118 236
	Administration	39 358	14 388
	Korttidsinventarier	0	24 078
	Konsultarvode	142 080	75 093
	Föreningsavgifter	200	0
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	6 940	6 810
		502 029	376 053

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 300	150 300
	Sociala kostnader	34 869	34 869
		185 169	185 169

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 317 778	1 317 778
	Förbättringar	149 481	139 613
		1 467 259	1 457 390

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 780 596	154 902 289
	Nyanskaffningar	527 170	3 878 307
	Utgående anskaffningsvärde	159 307 766	158 780 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 380 264	-8 922 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 467 259	-1 457 390
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 847 523	-10 380 264
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 460 242	148 400 332
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	495 818	0
		495 818	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	305	0
	Skattekonto	401 421	398 709
	Momsavräkning	2 994	0
	Klientmedel hos SBC	1 001 109	3 829 450
	Fordringar	144	0
		1 405 973	4 228 159

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Schindler Hiss	0	14 440
		0	14 440

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Nordea	500 000	504 768	500 000
	Bostadsobligationsfond			
		500 000	504 768	500 000

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	6 603 091	5 160 055
	Reservering enligt stadgar	483 000	483 000
	Reservering enligt stämmobeslut	1 156 255	1 743 942
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 878 306	-783 906
	Vid årets slut	4 364 040	6 603 091

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,430 %	22 500 000	22 500 000	2022-12-01
Nordea	0,650 %	30 000 000	30 000 000	2019-06-19
Handelsbanken	1,550 %	15 000 000	15 000 000	2021-03-30
SBAB		0	20 000 000	
SBAB	1,610 %	10 000 000	0	2023-01-07
SBAB	0,790 %	6 000 000	0	2019-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		83 500 000	87 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		83 500 000	87 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 500 000 kr. hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	112 086	106 296
Avgifter och hyror	735 855	632 690
Fastighetsskötsel entreprenad	0	10 326
	847 941	749 312

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissrenoveringen fortsätter med Styrgården 1 och 3 samt Manövergården 3.

Projektering av fortsatt fasadrenovering

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 2 2019



Karl Lennart Ring
Ordförande



Bo Thomas Ivarsson
Vice ordförande



Monica Victoria Borg
Ledamot



Lars-Inge Persson
Ledamot



Nils Peter Henrik Lorenzon
Ledamot



Dennitz Lennart Fredriksson
Ledamot



Lars Anders Belfrage
Ledamot

Sten Ivar Alfvenhjelms
Ledamot

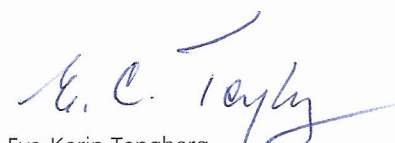


Elsa Modin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2019



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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'Y' or 'Z' shape.

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 2018 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.

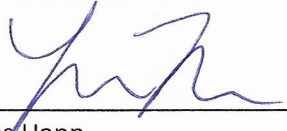


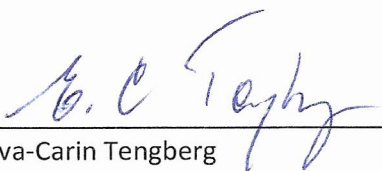
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 18 mars 2019

Frejs Revisorer AB


Jonas Hann
Auktoriserad revisor


Eva-Carin Tengberg
Intern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Årsavgifter	3 050 000	3 038 779	3 033 900
Hyror bostäder	329 000	357 251	398 500
Hyror lokaler momspliktiga	4 050 000	3 940 825	3 950 000
Hyror lokaler	710 000	752 001	700 000
Hyror garage	605 000	586 200	588 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Hyesrabatt	0	-60 930	0
Elintäkter	0	6 000	6 000
Öresutjämning	0	78	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 035	0
Övriga intäkter	0	3 000	0
	8 750 000	8 632 240	8 682 400

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-433 000	-420 891	-412 900
Fastighetsskötsel beställning	-227 000	-221 763	-190 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-17 000	-16 042	-12 000
Mattvätt/Hyrmattor	-29 000	-33 958	-31 600
Hissbesiktning	-9 000	-15 645	-8 300
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 036	-1 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-8 179	0
Garage	-6 000	0	0
Sophantering	-2 000	-1 336	0
Gård	-29 000	-37 220	-30 000
Serviceavtal	-172 000	-168 628	-177 400
Förbrukningsmateriel	-72 000	-44 302	-65 000
	-1 000 000	-969 001	-928 200

Reparationer

Fastighet förbättringar	-500 000	0	-500 000
Hyeslägenheter	0	-13 471	0
Lokaler	0	-139 969	0
Sophantering/återvinning	0	-6 207	0
Entré/trapphus	0	-22 339	0
Lås	0	-20 023	0
VVS	0	-72 069	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-64 911	0
Ventilation	0	-96 200	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 597	0
Hiss	0	-33 981	0
Garage/parkering	0	-5 003	0
	-500 000	-485 770	-500 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-220 000	0	0
Lås	0	-24 753	0
VVS	-250 000	0	0
Hiss	-840 000	-1 156 909	-1 500 000
Fasad	-250 000	-55 921	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	-213 585	-250 000
	-1 710 000	-1 451 168	-1 750 000

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Taxebundna kostnader			
El	-320 000	-322 882	-342 800
Värme	-675 000	-632 486	-725 700
Vatten	-165 000	-142 552	-189 300
Sophämtning/renhållning	-11 000	-16 609	-10 100
Grovsopor	0	-3 953	0
	-1 171 000	-1 118 483	-1 267 900
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-63 404	-79 700
Samfällighetsavgift	-45 000	-36 125	-45 000
Kabel-TV	-79 000	-76 361	-75 000
Bredband	-6 000	-5 318	-5 400
	-194 000	-181 209	-205 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-400 000	-397 817	-399 100
	-400 000	-397 817	-399 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 688	-2 000
Tele- och datakommunikation	-27 000	-34 745	-22 300
Juridiska åtgärder	0	-24 495	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 227	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 127	-18 000
Föreningskostnader	-50 000	-37 484	-30 000
Styrelseomkostnader	-13 000	-16 000	-8 500
Fritids- och trivselkostnader	-17 000	-53 999	-59 000
Förvaltningsarvode	-125 000	-122 686	-122 800
Administration	-8 000	-39 358	-8 500
Korttidsinventarier	-10 000	0	0
Konsultarvode	-25 000	-142 080	0
Föreningsavgifter	0	-200	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 940	-6 900
	-306 000	-502 029	-278 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-149 000	-148 300	-148 300
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-34 869	-47 200
	-199 000	-185 169	-197 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 318 000	-1 317 778	-1 318 000
Förbättringar	-175 000	-149 481	-139 700
	-1 493 000	-1 467 259	-1 457 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 973 000	-6 757 905	-6 983 500
RÖRELSERESULTAT	1 777 000	1 874 336	1 698 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12 919	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-935 000	-952 580	-935 000
	-935 000	-939 657	-915 000
RESULTAT	842 000	934 679	783 900

