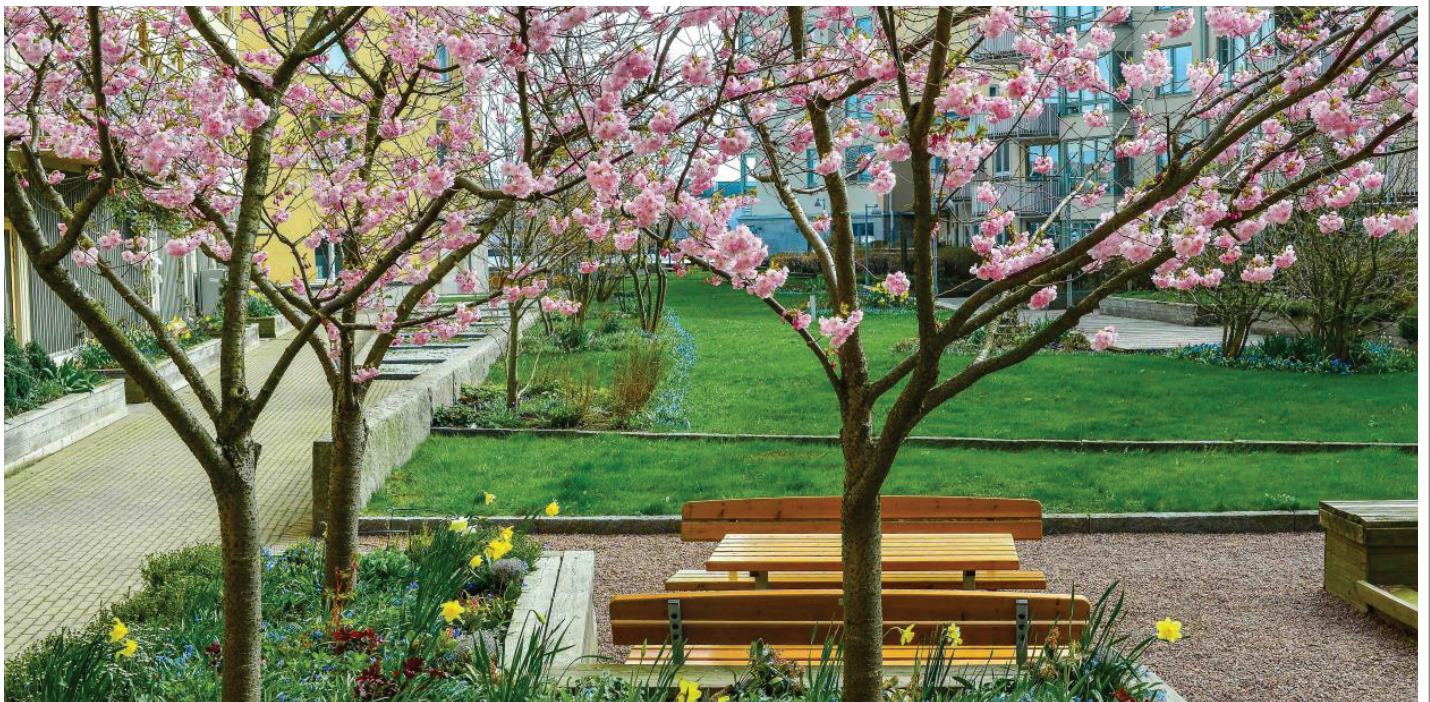


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Maskinkajen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Maskinkajen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2014 och 2019.
- Fasaden genomgår en större ombyggnad som kommer att avslutas 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 att läsa om 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 Eriksbergs samfällighetsförening och Barchmans plats. Samfälligheten förvaltar kajer, sopsug, viss parkering, park och gator.

Styrelsen

Marianne Linnéa Carlström
Karl Lennart Ring
Monica Victoria Borg
Bo Thomas Ivarsson
Nils Peter Henrik Lorenzson
Yvonne Sylvia Lönn
Lars-Inge Persson
Pelle Wiklander
Lasse Tapani Vuorio

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Eva-Carin Tengberg
Karl Jonas Lennart Hann
John Rune Hilmersson

Revisor
Huvudansvarig revisor
Revisorssuppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Jonas Lennart Hann
Eva-Karin Tengberg
Rune Hilmeresson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Sten Alfvenhjelms
Kerstin Björn
Malin Saxén

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-11.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-02, med anledning av planerad fasadombyggnad.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:25	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

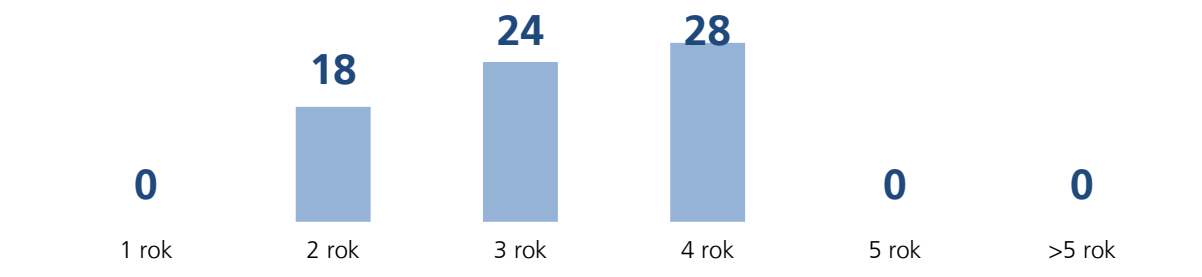
Värdeåret är 1998.

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 65 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	42 m ²	
Godisbutik	99 m ²	
Fastighetsmäklare	123 m ²	
Restaurang	221 m ²	
Utbildningsverksamhet	76 m ²	
Caféverksamhet	98 m ²	
Solarium	59 m ²	
Tandläkare/Tandvård	421 m ²	
Hrm/Riteline i Gbg AB	819 m ²	
Konsultföretag	175 m ²	
Fastighetsmäklare	223 m ²	
Serverrum	7 m ²	
Serverrum	7 m ²	
Fastighetsservice	56 m ²	
Livsmedelsbutik	286 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Kylkondensor Tempo	2016	
Fasadombyggnad	2016 - 2017	
Projektering Fasadombyggnad	2016	
Nytt porttelefonsystem	2014 - 2015	
Fasadutredning steg 1	2014 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Säkerhetshöjande åtgärder	2017	Översyn av inbrottsskydd
Utbyte av träsargar trädgården	2017	Succesivt genomförande 2017-18
Bullerdämpande åtgärder Restaurang Faro	2017	2018
Genomförande av Fasadombyggnad Maskinkajen 3 och 9	2017	
Ny fastighetsautomation Fläktrum Maskinkajen 11	2017	
Enerioptimering	2018	Kontinuerligt arbete
Översyn av övriga fasader	2018 - 2020	Planering och genomförande
Genomförande av hissrenovering	2018 - 2022	Succesiv renovering ca 2 hissar per år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Den pågående fasadrenoveringen kommer att betalas ur föreningens kassa som långtidsplanerat underhåll (50%) och investering (50%).

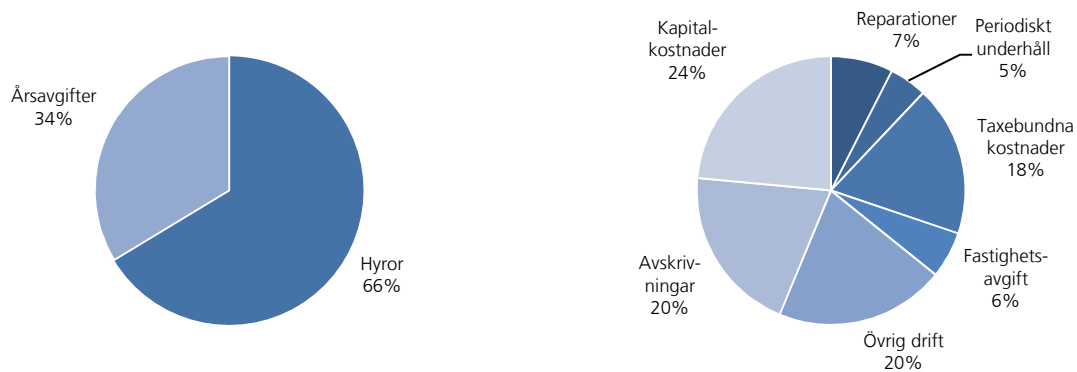
Styrelsen föreslår att hela årets resultat används till yttre underhåll.

Utgiften för fasadombyggnaden var vid årsskiftet 1 700 tkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 012 825	8 484 929
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 919 043	8 815 447
Finansiella intäkter	23 967	29 745
Ökning av kortfristiga skulder	549 059	0
	9 492 069	8 845 191
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 418 052	3 823 605
Finansiella kostnader	1 656 852	2 493 761
Ökning av materiella anläggningstillgångar	783 906	66 012
Ökning av kortfristiga fordringar	481	700 472
Minskning av kortfristiga skulder	0	233 445
	6 859 290	7 317 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 645 604	10 012 825
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 632 779	1 527 896

*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 1 268 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

Planering och start av ombyggnad Fasad Maskinkajen 3 och 9. Ombyggander bokförs som 50% planerat underhåll och 50% investering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	598	598	598
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 695	1 701	1 700	1 670
Lån/m ² totalyta*	11 259	11 437	11 437	11 437
Elkostnad/m ² totalyta	42	42	45	49
Värmekostnad/m ² totalyta	93	84	73	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	201	308	376	398
Soliditet (%)	41	40	39	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 903	1 104	154	560
Nettoomsättning (tkr)	8 913	8 813	8 721	8 639

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

* Nyckeltalen för 2013-2015 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	55 045 107	0	0	55 045 107
Upplåtelseavgifter	3 437 451	0	0	3 437 451
Fond för yttre underhåll	5 160 055	483 000	773 944	3 903 111
S:a bundet eget kapital	63 642 613	483 000	773 944	62 385 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-483 000	-483 000	330 327	-330 327
Årets resultat	1 443 036	1 443 036	-1 104 271	1 104 271
S:a fritt eget kapital	960 036	960 036	-773 944	773 944
S:a eget kapital	64 602 649	1 443 036	0	63 159 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 443 036
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 000
summa balanserat resultat	960 036

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 743 942
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	783 906
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		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 912 841	8 812 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 202	2 860
Summa rörelseintäkter		8 919 043	8 815 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 054 535	-3 383 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 052	-266 022
Personalkostnader	Not 6	-52 465	-173 779
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 425 071	-1 423 555
Summa rörelsekostnader		-5 843 122	-5 247 160
RÖRELSERESULTAT		3 075 921	3 568 287
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 697	32 015
Nedskrivning av finansiella tillgångar		2 270	-2 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 656 852	-2 493 761
Summa finansiella poster		-1 632 884	-2 464 016
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 443 036	1 104 271
ÅRETS RESULTAT		1 443 036	1 104 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	145 979 415	147 404 486
Pågående byggnation	Not 9	849 918	66 012
Summa materiella anläggningstillgångar		146 829 333	147 470 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 832 833	147 473 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	9 236 311	6 069 202
Summa kortfristiga fordringar		9 236 311	6 069 202
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	497 730
		500 000	497 730
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 881 823	4 417 942
Summa kassa och bank		3 881 823	4 417 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 618 134	10 984 874
SUMMA TILLGÅNGAR		160 450 967	158 458 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 482 558	58 482 558
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 160 055	3 903 111
Summa bundet eget kapital		63 642 613	62 385 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-483 000	-330 327
Årets resultat		1 443 036	1 104 271
Summa fritt eget kapital		960 036	773 944
SUMMA EGET KAPITAL		64 602 649	63 159 613
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	92 500 000	92 500 000
Summa långfristiga skulder		92 500 000	92 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		332 906	308 446
Skatteskulder		857 538	927 420
Övriga skulder		309 361	281 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 848 513	1 281 754
Summa kortfristiga skulder		3 348 318	2 799 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 450 967	158 458 872

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	10-20 år	10-20 år
Ventilation	10-20 år	10-20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 996 524	2 996 524
Hyror bostäder	484 228	481 423
Hyror lokaler momspliktiga	4 114 326	4 077 349
Hyror lokaler	713 538	669 113
Hyror garage	592 400	582 100
Hyror förråd	6 000	6 000
Elintäkter	5 750	0
Öresutjämning	75	77
	8 912 841	8 812 587

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	6 202	2 860
	6 202	2 860

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	361 084	388 962
	Fastighetsskötsel beställning	185 999	164 695
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 429	26 506
	Mattvätt/Hyrmattor	27 458	69 421
	Sotning	0	3 239
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 237	6 106
	Hissbesiktning	8 028	7 850
	Myndighetstillsyn	833	0
	Gemensamma utrymmen	2 133	1 227
	Garage	0	16 115
	Gård	21 323	29 497
	Serviceavtal	163 784	199 890
	Förbrukningsmateriel	52 907	34 226
	Brandskydd	0	1 584
		885 214	949 318
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	67 803	81 012
	Hyreslägenheter	3 240	2 133
	Brf Lägenheter	0	6 491
	Lokaler	72 296	57 582
	Tvättstuga	0	7 432
	Sophantering/återvinning	14 155	2 829
	Entré/trapphus	6 322	15 282
	Lås	10 452	10 255
	VVS	26 943	29 845
	Värmeanläggning/undercentral	82 448	47 608
	Ventilation	154 233	93 470
	Elinstallationer	19 051	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 895	5 982
	Bredband	18 489	0
	Hiss	19 377	47 297
	Mark/gård/utemiljö	29 469	0
	Garage/parkering	0	53 110
	Skador/klotter/skadegörelse	0	54 472
		529 173	514 800
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	80 222
	Fasad	783 906	66 011
		783 906	146 233
	Taxebundna kostnader		
	El	347 988	342 416
	Värme	768 169	680 665
	Vatten	152 028	147 265
	Sophämtning/renhållning	9 161	10 504
		1 277 347	1 180 849
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 104	75 829
	Samfällighetsavgift	28 395	-25 487
	Kabel-TV	73 839	72 368
	Bredband	5 639	5 274
		185 977	127 984
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	392 918	464 620
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 054 535	3 383 804

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	918	4 600
	Tele- och datakommunikation	20 059	16 521
	Inkassering avgift/hyra	1 275	600
	Revisionsarvode extern revisor	22 985	20 411
	Föreningskostnader	34 587	20 657
	Styrelseomkostnader	11 857	4 337
	Fritids- och trivselkostnader	9 534	27 536
	Förvaltningsarvode	115 062	110 823
	Förvaltningsarvoden övriga	32 357	0
	Administration	5 501	4 032
	Konsultarvode	50 108	49 695
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
		311 052	266 022

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 900	153 350
	Kostnadsersättningar	1 480	0
	Sociala kostnader	8 085	20 429
		52 465	173 779

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 317 778	1 316 261
	Förbättringar	107 293	107 293
		1 425 071	1 423 555

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	154 902 289	154 902 289	
	Utgående anskaffningsvärde	154 902 289	154 902 289	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-7 497 803	-6 074 249	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 425 071	-1 423 555	
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 922 874	-7 497 803	
	Planenligt restvärde vid årets slut	145 979 415	147 404 486	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 812 148	22 812 148	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	97 775 000	93 750 000	
	Taxeringsvärde mark	56 514 000	40 411 000	
		154 289 000	134 161 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	124 000 000	96 400 000	
	Lokaler	30 289 000	37 761 000	
		154 289 000	134 161 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad	849 918	66 012	
		849 918	66 012	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	472 530	470 717	
	Klientmedel hos SBC	8 763 781	5 594 883	
	Inkasso	0	3 602	
		9 236 311	6 069 202	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Nordea	500 000	503 530	497 730
	Bostadsobligationsfond	500 000	503 530	497 730

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 903 111	3 420 111
	Reservering enligt stadgar	483 000	483 000
	Reservering enligt stämmobeslut	773 944	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	5 160 055	3 903 111

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	3,100 %	27 500 000	27 500 000	2017-11-22
	Nordea	0,000 %	0	15 000 000	-
	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	0	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		92 500 000	92 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			92 500 000	92 500 000	

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fasadarbeten pågår under 1:a halvåret 2017.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	0	110 450
	Sociala avgifter	0	22 000
	Ränta	195 687	396 582
	Reparationer	38 198	0
	Avgifter och hyror	693 993	752 722
	Fasadrenovering	920 635	0
		1 848 513	1 281 754

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20, 3 2017



Marianne Linnéa Carlström
Ordförande



Karl Lennart Ring
Vice ordförande



Monica Victoria Borg
Ledamot



Bo Thomas Ivarsson
Ledamot



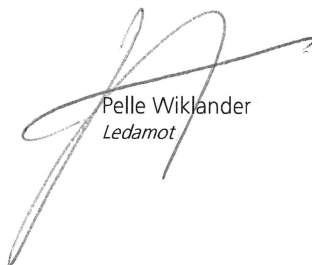
Nils Peter Henrik Lorenzson
Ledamot



Yvonne Sylvia Lönn
Ledamot



Lars-Inge Persson
Ledamot

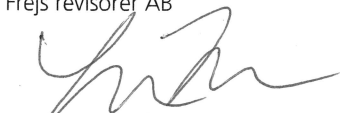


Pelle Wiklander
Ledamot



Lasse Tapani Vuorio
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20, 3 2017
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 2016.

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 2016-12-31 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2016 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.

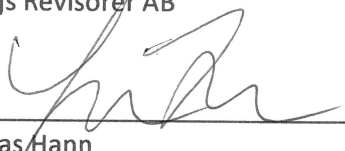
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller

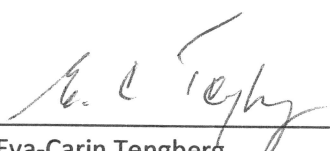
förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 20 mars 2017

Frejs Revisorer AB


Jonas Hann
Auktoriserad revisor


Eva-Carin Tengberg
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 996 500	2 996 524	2 996 500
Hyror bostäder	484 000	484 228	482 400
Hyror lokaler momspliktiga	4 127 300	4 114 326	4 127 300
Hyror lokaler	719 100	713 538	719 100
Hyror garage	597 000	592 400	583 200
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Elintäkter	6 000	5 750	0
Öresutjämning	0	75	0
Övriga intäkter	0	6 202	0
	8 935 900	8 919 043	8 914 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-415 000	-361 084	-415 000
Fastighetsskötsel beställning	-170 000	-185 999	-150 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-11 429	0
Mattvätt/Hyrmattor	-30 000	-27 458	-40 000
Sotning	-6 000	0	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-50 237	-35 000
Hissbesiktning	-9 000	-8 028	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-833	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 133	0
Gård	-30 000	-21 323	-30 000
Serviceavtal	-170 000	-163 784	-190 000
Förbrukningsmateriel	-40 000	-52 907	-40 000
	-900 000	-885 214	-915 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-500 000	-67 803	-500 000
Hyreslägenheter	0	-3 240	0
Lokaler	0	-72 296	0
Sopphantering/återvinning	0	-14 155	0
Entré/trapphus	0	-6 322	0
Lås	0	-10 452	0
VVS	0	-26 943	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-82 448	0
Ventilation	0	-154 233	0
Elinstallationer	0	-19 051	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 895	0
Bredband	0	-18 489	0
Hiss	0	-19 377	0
Mark/gård/utemiljö	0	-29 469	0
	-500 000	-529 173	-500 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	-100 000	0	-150 000
Hiss	-200 000	0	0
Fasad	-4 062 500	-783 906	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
	-4 462 500	-783 906	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-360 000	-347 988	-380 000
Värme	-762 000	-768 169	-700 000
Vatten	-152 000	-152 028	-160 000
Sophämtning/renhållning	-11 000	-9 161	-16 000
	-1 285 000	-1 277 347	-1 256 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-78 104	-77 000
Samfällighetsavgift	-45 000	-28 395	-65 000
Kabel-TV	-75 000	-73 839	-73 000
Bredband	-6 000	-5 639	-2 000
	-206 000	-185 977	-217 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-397 000	-392 918	-466 500
	-397 000	-392 918	-466 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-918	-2 000
Tele- och datakommunikation	-17 000	-20 059	-17 000
Juridiska Åtgärder	-5 000	0	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-1 275	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 985	-21 000
Föreningskostnader	-30 000	-34 587	-15 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-11 857	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-9 534	-30 000
Förvaltningsarvode	-119 000	-115 062	-114 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-32 357	0
Administration	-6 000	-5 501	-8 000
Konsultarvode	-50 000	-50 108	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 810	-7 000
	-300 000	-311 052	-252 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-165 000	-40 900	-165 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 000	0
Bilersättning skattefri	0	-1 480	0
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-8 085	-50 000
	-215 000	-52 465	-215 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 318 000	-1 317 778	-1 318 000
Förbättringar	-209 000	-107 293	-107 000
	-1 527 000	-1 425 071	-1 425 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 792 500	-5 843 122	-5 396 500
RÖRELSERESULTAT	-856 600	3 075 921	3 518 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Återföring långa placeringar	0	2 270	0
Ränteintäkter	30 000	21 005	40 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	699	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-7	0
Låneräntor	-1 400 000	-1 300 415	-1 700 000
Övriga räntekostnader	0	-356 437	-300 000
	-1 370 000	-1 632 884	-1 960 000
RESULTAT	-2 226 600	1 443 036	1 558 000