

# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

Brf Yxan



### **Årsredovisning**

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

### **Förvaltningsberättelse**

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

### **Resultaträkning**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

### **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

### **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

### **Omsättningstillgångar**

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

### **Långfristiga skulder**

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

### **Avskrivningar**

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

### **Ställda pantar**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Likviditet**

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

### **Soliditet**

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

### **Eget kapital**

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.



**Dagordning vid ordinarie föreningsstämma**

- a) **Stämmans öppnande.**
- b) **Fastställande av röstlängd.**
- c) **Val av stämмоordförande.**
- d) **Val av stämmosekreterare.**
- e) **Val av en person som har att jämte ordföranden att justera protokollet.**
- f) **Val av rösträknare.**
- g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.**
- h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning.**
- i) **Framläggande av revisorernas berättelse.**
- j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.**
- k) **Beslut om resultatdisposition.**
- l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**
- m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.**
- n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.**
- o) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.**
- p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter.**
- q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter.**
- r) **Val av valberedning.**
- s) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden**
- t) **Stämmans avslutande**



**BRF Yxan**  
**Org nr 757201-7395**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget. Med hjälp av framtagen underhållsplan fastställs avsättning till fond för yttre underhåll.

### Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-08 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan finns sedan 1958-04-24 vilken godkänts av Göteborgs Hyresnämnd. Nuvarande stadgar är från 2018-04-16.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-12-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Peterson	Ordförande	2 år omval
Henrik Holmgren	Vice ordförande	1 år kvar
Kerstin Lindén	Sekreterare	2 år omval
Elizbieta Marcinkiewics	Vice sekreterare	2 år omval
Renata Sandelin	Ledamot	1 år kvar
Robert Kovac	Suppleant	1 år kvar
Martin Schubach	Suppleant	2 år omval
Cristian Radalj	Suppleant	2 år omval

### Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Susanne Liljenström	Intern föreningsrevisor
Zeljka Laic	Intern föreningsrevisorssuppleant

Samtliga revisorer valda för 1 år.

### Valberedning

Gullan Johanson (sammanställande) samt Lars Nygren och Lena Beijer.

*ll*

## Fastigheter

Föreningens fastigheter är enligt nedan förteckning. På tomterna har från 1955 uppförts bostadshus med nu 312 lägenheter med en sammanlagd yta om 17 334 kvm samt lokaler med en sammanlagd yta om 1 065 kvm. Marken innehas med tomträtt/arrende genom tomträtts-/arrendeavtal med Göteborgs kommun. Avgälden är oförändrad under avtalstiden. Omförhandling skall påkallas senast tolv månader dessförinnan.

Fastighet	Adress	Tomträtts-/arrendeavtal
Kortedala 44:1	Västra Midvintersgatan 7 Fastlagsgatan 2	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 45:2	Östra Midvintersgatan 9 Östra Midvintersgatan 13	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 47:1	Lövmånadsgatan 3 Lövmånadsgatan 5-7 Lövmånadsgatan 2-8 Första Majgatan 14-24	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 67:3	Östra Midvintersgatan 15-19	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 763:38	Östra Midvintersgatan 20-24	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 763:62	Miljöhus	Löper ett år i taget
Kortedala 763:62	Miljöhus	Löper ett år i taget
Kortedala 45:4	Parkering/Garage	2016.05.24 - 2026.05.23
Kortedala 763:63	Parkering/Garage	Löper ett år i taget
Kortedala 763:64	Parkering/Garage	Löper ett år i taget

### Lägenhetsfördelning:

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
18	7	159	128

### Kommersiellt uthyrda lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t o m
Lager för bageri	429	2021-11-30 (12 mån förlängning)
Bageri	78	2020-10-31 (36 mån förlängning)
Bageri	198	2020-10-31 (36 mån förlängning)
Antenn	10	2024-01-31 (60 mån förlängning)
Antenn	10	2021-12-31 (36 mån förlängning)
Lager	15	2021-09-30 (12 mån förlängning)

### Övriga lokaler och utrymmen:

Garage	59	st varav 22 varmgarage
Parkeringsplatser	192	st varav 11 besöksplatser
Miljöhus	4	st varav ett i inbyggt garage
Övernattningsrum	30	kvm
Gym	210	kvm
Föreningslokal	60	kvm
Fastighetsexpedition	30	kvm
Småföråd ett antal	< 10	kvm

### Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad för perioden 2017-2046 som årligen går igenom av styrelsen. Planen ligger till grund för reservering till och ianspråktagande från fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som beskrivs i stadgarna.

Tidigare år har större åtgärder på fastigheterna skett enligt nedan:

2000	Stambyte/badrensrenovering
2013-2016	Renovering tegelfasader & balkonger (låghus)
2016/2017	Nytt lås och passersystem

Under året 2018/2019 har nedan åtgärder utförts:

Byte tätlistor fönster  
Linjemålning  
Tvätt garagetak  
Reparation avloppsledningar i mark  
Tvätt av fasader

Nedan redovisas planerade större underhållsåtgärder för de närmast kommande 5 åren:

2019/2020	4 566 tkr
Byte belysning låghus	
Byte fläktar höghus	
Målning plåttak låghus	
2020/2021	8 500 tkr
Renovering balkonger höghus	
Målning plåttak och fasader höghus	
Relining avlopp	
2021/2022	6 800 tkr
Renovering balkonger höghus	
Målning plåttak och fasader höghus	
2022/2023	6 500 tkr
Målning trapphus samtliga	
Målning tvättstugor	
Målning garage	
OVK & rensning ventilationskanaler	
2023/2024	3 400 tkr
Byte termostatventiler	
Inreglering värme	

Underhållsplanen har under året uppdaterats vilket medför att avsättningar till framtida underhåll kommer att göras i en större omfattning än tidigare. Även framöver kommer underhållsplanen att revideras med jämna mellanrum. Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Det finns inga planerade investeringar inom de närmaste kommande 5 åren.

ctt



### Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning av föreningens fastigheter sköts av PRIMÄR. Fastighetskötsel i egen regi.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fasader tvättats. Tätninglistor på fönster och balkonger har bytts ut till nya. Reparerat avlopp i mark på Lövmånadsgatan 2-8. Hösten 2018 hade föreningen översvämning i gymmet. Översvämningen medförde att gymmet inte kunde användas under den perioden återställning skedde.

### Medlemsinformation

Fastigheten omfattar 312 lägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Varje lägenhet kan innehas av flera personer dock har bara varje lägenhet endast en röst. 2019-06-30 var antalet medlemmar 387 (396) stycken. Under året 39 (31) lägenheter överlåtits vilket motsvarar ca 13% (11%) av bostadsrätterna. Föreningen tar från och med 2018-07-01 ut en tillkommande månadsavgift vid uthyrning i andra hand. Vid överlåtelse av lägenhet betalar säljaren en överlåtelseavgift som uppgår till 2,5% av ett basbelopp, motsvarande betalar den som pantsätter sin lägenhet pantsättningsavgift som uppgår till 1% av ett basbelopp. Från 2019-01-01 har styrelsen beslutat att överlåtelseavgiften istället skall betalas av den som köper lägenhet i föreningen.

### Flerårsjämförelse

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning	tkr	13 495	13 485	13 451	13 436	13 233
Rörelseresultat	tkr	2 559	2 667	3 207	1 732	2 903
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 965	2 015	2 417	792	1 704
Balansomslutning	tkr	48 046	46 814	44 557	44 088	41 871
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsyta inkl värme	kr	685	685	685	685	675
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	1 977	1 999	2 019	2 039	2 060
Soliditet	%	23	19	16	10	9

*tbl*

## Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes senast med 2% från 2015-07-01 därefter har inga justeringar skett förrän 2019-10-01 då avgifterna höjts med 3%. Även i framtiden kan föreningen behöva avgiftshöjningar för att klara av underhållet av föreningens fastigheter.

Underskottsavdrag från tidigare år var enligt senast inlämnad inkomstdeklaration till skatteverket 12 861 174 kr.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet. Fastighetsskatt för lokaler med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	524 686	75 772	7 559 000	-1 111 957	2 015 179	9 062 680
Avsättning fond enl stadgar	-	-	3 000 000	-3 000 000	-	-
Extra avsättning enl årsstämma	-	-	850 000	-850 000	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-1 640 000	1 640 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	2 015 179	-2 015 179	-
Årets resultat	-	-	-	-	1 964 805	1 964 805
<b>Vid årets slut</b>	<b>524 686</b>	<b>75 772</b>	<b>9 769 000</b>	<b>-1 306 778</b>	<b>1 964 805</b>	<b>11 027 485</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	1 964 805
Balanserad vinst	53 221
Reservering till yttre fond, enligt stadgar/underhållsplan	-3 000 000
Ianspråktagande från yttre fond	1 640 000
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	658 026

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så  
att till yttre fond reserveras, utöver stadgeenlig reservering  
att i ny räkning överförs

600 000  
58 026

---

658 026 *cd*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 495 145	13 485 409
Övriga intäkter	3	267 408	484 159
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 762 553</b>	<b>13 969 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-8 077 142	-7 954 236
Personalkostnader	5	-1 401 760	-1 531 229
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 019 592	-1 007 592
Övriga rörelsekostnader	7	-705 036	-809 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 203 530</b>	<b>-11 302 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 559 023</b>	<b>2 667 067</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 218	-651 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-594 218</b>	<b>-651 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 964 805</b>	<b>2 015 179</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>1 964 805</b>	<b>2 015 179</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		1 964 805	2 015 179
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 640 000	1 841 000
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll (enligt underhållsplan)		-3 000 000	-3 000 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadseenlig reservering		-600 000	-850 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>4 805</b>	<b>6 179</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	37 363 128	38 331 057
Inventarier	9	88 355	80 018
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>37 451 483</u>	<u>38 411 075</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 451 483	38 411 075
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		57 913	38 371
Övriga fordringar		29 627	13 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	775 204	650 455
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>862 744</u>	<u>701 863</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 731 708	7 700 911
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>9 731 708</u>	<u>7 700 911</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 594 452</u>	<u>8 402 774</u>
<b>Summa tillgångar</b>		48 045 935	46 813 849 <i>u-ll</i>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		524 686	524 686
Upplåtelseavgifter		75 772	75 772
Fond för yttre underhåll		9 769 000	7 559 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 369 458</b>	<b>8 159 458</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 306 779	-1 111 958
Årets vinst		1 964 805	2 015 179
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>658 026</b>	<b>903 221</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 027 484</b>	<b>9 062 679</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 915 978	34 297 057
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 915 978</b>	<b>34 297 057</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	353 000	355 000
Leverantörsskulder		561 831	526 894
Skatteskulder		13 317	72 290
Övriga skulder		244 763	250 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 929 562	2 249 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 102 473</b>	<b>3 454 113</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>48 045 935</b>	<b>46 813 849</b>

cd

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2).

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad med fastighetsförbättringar	50 år	Slutavskriven	2064
Nytt lås och passersystem	15 år	Slutavskriven	2030
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år		

Avskrivning på byggnad har delvis tidigare varit progressiv men fr o m 2014/2015 tillämpas linjär avskrivning. Den ändrade bedömningen av nyttjandeperiod baseras på en teknisk besiktning/bedömning av fastighetens tekniska status.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Hysesintäkter lokaler	434 007	424 799
Hysesintäkt garage	292 530	291 730
Hysesintäkt P-plats	312 190	320 542
Hyra p-plats/garage extraplats	27 175	28 025
Hysesintäkter övriga objekt	17 200	23 600
Bredband	369 468	367 881
Årsavgifter bostäder	9 433 447	9 433 447
Avgifter andrahandsuthyrning	15 883	1 060
Uppvärmning	2 444 445	2 444 445
Kabel-TV	148 800	149 880
	<u>13 495 145</u>	<u>13 485 409</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Övr. ersättningar från boende	5 280	11 825
Parkeringsavgifter	11 650	-
Årsavgift gym	75 540	53 800
Ers för vidarefakturerade kostnader	87 096	29 919
Försäkringsersättning	73 650	333 000
Öres- och kronutjämning	-71	-80
Övriga ersättningar, intäkter	14 263	55 695
	<u>267 408</u>	<u>484 159</u>

**Not 4 Fastighetskostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
<u>Driftskostnader</u>		
Uppvärmning	1 940 452	2 091 864
Vatten	610 117	619 783
El	278 766	311 720
Sophantering	183 107	160 668
Tomträttsavgäld/Arrende	566 707	565 265
Kabel-TV	151 478	148 225
Bredband	323 988	323 988
Städning entreprenad	235 587	144 429
Kommunal avgift & fastighetsskatt	467 194	454 714
Fastighetsförsäkring	121 831	134 689
Övriga driftskostnader	533 359	360 889
	<u>5 412 586</u>	<u>5 316 234</u>
<u>Reparationer</u>		
Gemensamma utrymmen	56 492	70 369
Lokaler	-	3 932
Bostäder	-	15 112
Installationer (el,värme,vatten,ventilation,hissar,lås m m )	321 884	306 480
Huskropp utvändigt & mark	14 728	45 400
Garage & parkering	37 379	10 448
Skador	558 157	313 031
Övriga reparationer	35 542	32 050
	<u>1 024 182</u>	<u>796 822</u>
<u>Perodiskt underhåll</u>		
Gemensamma utrymmen	178 469	641 026
Installationer (el,värme,vatten,ventilation,hissar,lås m m)	66 519	710 463
Huskropp utvändigt & mark	1 379 958	437 258
Garage & parkering	15 429	52 433
	<u>1 640 375</u>	<u>1 841 180</u>
Summa fastighetskostnader	<u>8 077 143</u>	<u>7 954 236</u>

*ll*

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Medelantalet anställda		
Män	1	1
Kvinnor	2	2
Löner	678 999	800 862
Arvoden övriga	21 900	18 100
Arvoden styrelsen	115 700	115 900
Sociala avgifter	250 328	288 410
Uttagsskatt	186 640	210 776
Övriga personalkostnader	148 193	97 181
Summa	<u>1 401 760</u>	<u>1 531 229</u>

**Not 6 Avskrivningar**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Byggnader	967 929	967 929
Inventarier, vertyg och installationer	51 663	39 663
Summa	<u>1 019 592</u>	<u>1 007 592</u>

**Not 7 Övriga rörelsekostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Förvaltning & revision	559 406	577 415
Administration	84 349	60 104
Konsulter	24 085	118 484
Övriga förvaltningskostnader	37 196	53 441
Summa	<u>705 036</u>	<u>809 444</u>

*cti*



**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	80 312 507	80 312 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 312 507	80 312 507
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 981 450	-41 013 521
Årets avskrivningar	-967 929	-967 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 949 379	-41 981 450
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 363 128</u>	<u>38 331 057</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde byggnad	130 263 000	114 220 000
Taxeringsvärde mark	92 527 000	57 537 000
	<u>222 790 000</u>	<u>171 757 000</u>
Bostäder	217 000 000	168 000 000
Lokaler	5 790 000	3 757 000
	<u>222 790 000</u>	<u>171 757 000</u>

**Not 9 Inventarier**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 219 741	1 219 741
Inköp	60 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 279 741	1 219 741
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 139 723	-1 100 060
Avskrivningar	-51 663	-39 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 191 386	-1 139 723
Utgående restvärde enligt plan	<u>88 355</u>	<u>80 018</u>

*etc*

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	60 724	57 286
Tomträttsavgäld	158 703	157 914
Upplupen försäkringsersättning	426 945	333 000
Kabel-TV	65 316	37 432
Övriga poster	63 517	64 824
Summa	<u>775 205</u>	<u>650 456</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
<b>Kortedala 44:1</b>					
Stadshypotek	1,72%	2020-03-01	1 963 014	-20 288	1 942 726
Stadshypotek	1,28%	2021-10-30	5 266 330	-55 436	5 210 894
Stadshypotek	1,07%	2020-04-30	2 181 347	-22 032	2 159 315
Stadshypotek	3,37%	2018-07-30	822 960	-2 160	omlagt
<b>Kortedala 45:2</b>					
Stadshypotek	1,44%	2022-07-30	4 114 800	-43 200	4 071 600
Stadshypotek	1,44%	2022-10-30	914 524	-9 192	905 332
<b>Kortedala 47:1</b>					
Stadshypotek	1,07%	2020-06-01	3 301 470	-33 516	3 267 954
Stadshypotek	1,69%	2023-01-30	4 935 461	-51 012	4 884 449
Stadshypotek	1,30%	2024-06-01	omlagt		9 382 776
Stadshypotek	2,64%	2019-06-01	6 837 600	-88 800	omlagt
Stadshypotek	2,64%	2019-06-01	2 668 631	-34 655	omlagt
<b>Kortedala 67:3</b>					
Stadshypotek	3,37%	2018-07-30	1 645 920	-4 320	omlagt
Stadshypotek	1,51%	2023-07-30	omlagt	-18 468	2 443 932
Avgår nästa års amortering			-355 000		-353 000
Planenlig amortering 2-5 år		1 412 000 kr	34 297 057	-383 079	33 915 978

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

*ct*

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Upplupna räntor	51 358	112 850
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 106 548	1 129 815
Upplupna semesterlöner	172 570	134 300
Upplupna sociala avgifter	54 221	42 197
Upplupna kostnader drift & underhåll	523 295	163 860
Övriga poster	21 570	666 217
Summa	<u>1 929 562</u>	<u>2 249 239</u>

**Not 13      Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	43 272 500	43 372 500
<b>För egna eventalförpliktelser</b>		
Fastigo	14 423	16 585

Göteborg 2019-10-21



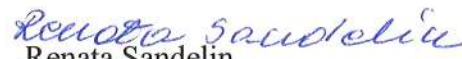
Åke Peterson  
Ordförande



Henrik Holmgren  
Vice ordförande



Kerstin Lindén  
Sekreterare



Renata Sandelin  
Ledamot



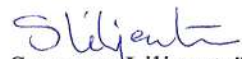
Elizbieta Marcinkiewics  
Vice sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-31

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Susanne Liljenström  
Intern föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Yxan, org. nr 757201-7395

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Yxan för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Brf Yxan för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 31/10 2019

KPMG AB



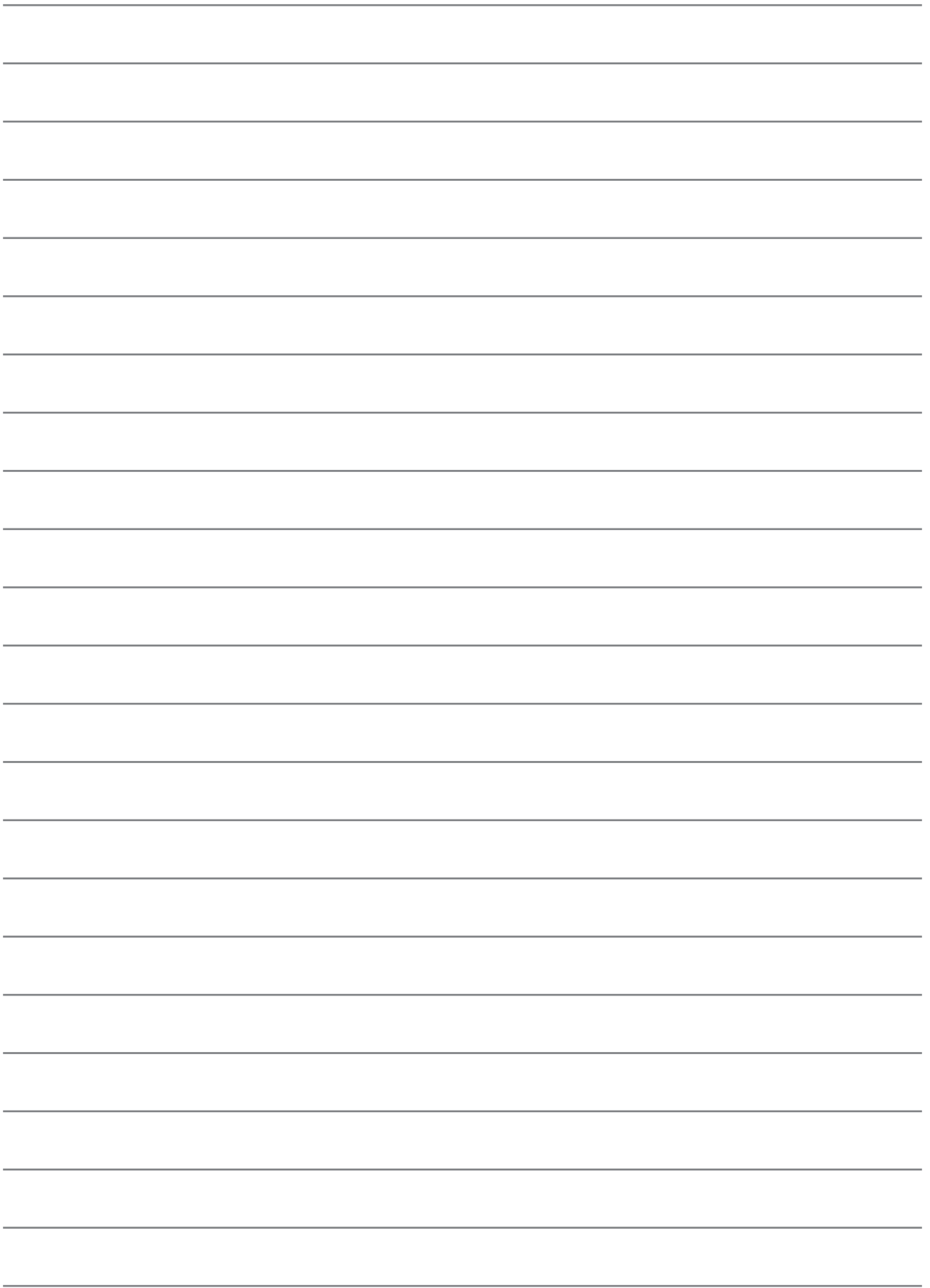
Susanne Liljenström

Förtroendevald revisor



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor





## PRIMÄR fastighetsförvaltning AB

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB har sedan starten 1987 vuxit och är i dag ett av Sveriges största förvaltnings- och fastighetserviceföretag. Vi vårdar dagligen bostadsfastigheter, kontors- och industrilokaler, köpcentra, butiker, parker och hållplatser. Under de senaste åren har vi kontinuerligt flyttat fram våra positioner genom att vi etablerat oss på flera orter och vi finns nu över hela landet.

Sedan 2003 är vi kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och 14001. Med vår kunskap och erfarenhet i kombination med goda medarbetare skapar vi en mer kostnadseffektiv förvaltning.

[www.primar.se](http://www.primar.se)

