

Årsredovisning

Brf Kommerserådet 1

757202-8004



| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 2-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Noter | 10-15 |
| Underskrifter | 16 |

Styrelsen för Brf Kommerserådet 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 398 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 870 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallgraven 16:26 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Södra Hamngatan 13-15 / Drottninggatan 14-20.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 39 | 15 | 15 | 5 | 74 |

Dessutom tillkommer

| Lokaler |
|---------|
| 2 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 5 790 m ² |
| Total lokalarea | 4 412 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 209 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 209 600 000 kr |

3

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 081 tkr och planerat underhåll för 2 264 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Årets utförda underhåll i tkr

| Beskrivning | Belopp |
|------------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen | 49 |
| Ytterdörrar loftgångar | 1 404 |
| Ventilation | 436 |
| Hissar | 375 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av | Mandat t o m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-----------|-------------------------------|
| Ingela Axelsson | Ordförande | Stämman | 2019 |
| Lena Rahmquist | Sekreterare | Stämman | 2020 |
| Magnus Karlström | Vice ordförande | Stämman | 2020 |
| Nicklas Gränsmarker | Ledamot | Stämman | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av | Mandat t o m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Claes Nyström | Stämman | 2020 |
| Jonas Lundmark | Stämman | 2020 |
| Lennart Grebelius | Stämman | 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|---------------------|----------------------|-----------|
| Kristina Svärd Lahi | Auktoriserad revisor | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av |
|---------------|-----------|
| Pia Cambladh | Stämman |
| Ulf Fransson | Stämman |
| Gudrun Nyberg | Stämman |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I årets resultat ingår utgifter på 555 tkr från år 2017. Det är fakturor som borde ha bokats upp på föregående år och många även skulle varit betalda under 2017.

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt en gästlägenhet där arbetet påbörjades i slutet av år 2017. Gästlägenheten kunde tas i bruk i maj 2018. Utgiften på 1,7 Mkr har balanserats och kostnaden tas genom avskrivningar på 20 år.

Under året har bostadsdelen fått en godkänd OVK vilket tidigare aldrig har gjorts. Arbeta med att få till en godkänd OVK-besiktning har kostat drygt 1 Mkr under 2018.

Lägenheterna på loftgångarna på Drottninggatan 14 och 20 har fått nya säkerhetsklassade ytterdörrar. De gamla dörrarna var dragiga och inte anpassade för utomhusklimat. Det bör sänka energikostnaderna på sikt. Kostnaden för nya dörrar drygt 1 Mkr.

I höstas samtidigt som kylan kom fick vi problem med värme i fastigheten något som behövde åtgärdas snarast. Kostnaden drygt 130 tkr.

För att tillgodose lokalenhetens behov av ventilation har vi bytt fläktar på vinden eftersom de gamla orsakade problem med buller. Kostnad 400 tkr.

Under 2018 blev föreningen frivilligt momsregistrerad vilket har sparat kostnader i och med att vi då kan dra av moms på kostnader som berör lokalenheten och delar av momsen på gemensamma kostnader. Under 2018 har det inneburit att föreningen kunnat dra av 368 tkr i moms.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningen medlemsantal till 103 st. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 st.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 7,5% från den 1 april 2019.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 304 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

| | 20180101- 20181231 | 20170101- 20171231 | 20160101- 20161231 | 20150101- 20151231 | 20140101- 20141231 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsättning | 5 173 | 5 175 | 5 175 | 6 042 | 6 042 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 270 | -451 | -160 | -25 920 | -511 |
| Årets resultat | -3 270 | -451 | -160 | -25 920 | -511 |
| Resultat exkl. avskrivningar | -2 872 | -89 | 202 | 1 774 | 440 |
| Resultat exkl. avskrivningar men efter avsättning till underhållsfond | -3 171 | -388 | -97 | 1 615 | 281 |
| Avsättning till underhållsfond, kr/m ² | 29 | 29 | 29 | 16 | 16 |
| Balansomslutning | 57 651 | 58 844 | 56 494 | 56 725 | 82 845 |
| Soliditet | 38% | 43% | 46% | 46% | 63% |
| Likviditet | 160% | 758% | 369% | 333% | 144% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 536 | 536 | 536 | 626 | 626 |
| Driftskostnader, kr/m ² | 706 | 447 | 383 | 311 | 477 |
| Driftskostnader exkl. underhåll, kr/m ² | 484 | 373 | 315 | 302 | 315 |
| Ränta, kr/m ² | 41 | 38 | 33 | 65 | 70 |

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 53 000 000 | 0 | -27 139 893 | -451 029 |
| Disposition enligt föreningsstämman | | | -451 029 | 451 029 |
| Reservering underhållsfond | | 299 000 | -299 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -299 000 | 299 000 | |
| Årets resultat | | | | -3 269 595 |
| Vid årets slut | 53 000 000 | 0 | -27 590 922 | -3 269 595 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -27 590 922 |
| Årets resultat | -3 269 595 |
| Årets fondavsättning | -299 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 299 000 |
| Summa | -30 860 517 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:
Att balansera i ny räkning -30 860 517 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

| | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-------|--|--|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 173 228 | 5 175 185 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 26 495 | 116 796 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 199 723 | 5 291 981 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -7 204 322 | -4 458 892 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -345 822 | -444 731 |
| Personalkostnader | Not 6 | -97 280 | -100 899 |
| Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -397 573 | -361 704 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 044 997 | -5 366 226 |
| Rörelseresultat | | -2 845 274 | -74 245 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 281 | 6 901 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -424 602 | -383 685 |
| Summa finansiella poster | | -424 321 | -376 784 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 269 595 | -451 029 |
| Årets resultat | | -3 269 595 | -451 029 |

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 52 997 008 | 52 293 354 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 3 198 | 28 532 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 11 | 0 | 187 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 53 000 206 | 52 509 386 |
| | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 53 000 206 | 52 509 386 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 45 028 | 22 594 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 149 403 | 273 885 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 284 115 | 185 268 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 478 546 | 481 747 |
| | | | |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 3 223 216 | 5 853 133 |
| Summa kassa och bank | | 3 223 216 | 5 853 133 |
| | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 701 762 | 6 334 880 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 56 701 968 | 58 844 266 |

3

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL & SKULDER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------------|-------------------|
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 53 000 000 | 53 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | 53 000 000 | 53 000 000 |
| | | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -27 590 921 | -27 139 892 |
| Årets resultat | -3 269 595 | -451 029 |
| Summa fritt eget kapital | -30 860 516 | 27 590 921 |
| | | |
| Summa eget kapital | 22 139 484 | 25 409 079 |
| | | |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skuld kreditinstitut | Not 15 | 32 600 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 600 000 |
| | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 1 150 164 | 125 969 |
| Övriga skulder | 43 178 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 769 142 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 962 484 | 835 187 |
| | | |
| SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER | 56 701 968 | 58 844 266 |

3

NOTER

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |
| Gästlägenhet | Linjär | 20 |
| Inventarier | Linjär | 10 |

3 Mark är inte föremål för avskrivning.

| Not 2 Nettoomsättning | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Årsavgifter bostäder | 3 102 964 | 3 104 920 |
| Årsavgifter lokaler | 2 070 264 | 2 070 265 |
| Summa nettoomsättning | 5 173 228 | 5 175 185 |

| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Inkassointäkter | 0 | 1 620 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 26 495 | 36 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 10 177 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 104 963 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 26 495 | 116 796 |

| Not 4 Driftkostnader | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Underhåll | -2 264 140 | -754 287 |
| Reparationer | -1 080 665 | -1 014 831 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -614 938 | -613 310 |
| Försäkringspremier | -95 417 | -81 450 |
| Kabel- och digital-TV | -285 012 | -111 850 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -48 232 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -576 072 | -70 785 |
| Bevakningskostnader | -14 608 | -26 122 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -55 075 | -55 323 |
| Snö- och halkbekämpning | -4 600 | -6 275 |
| Förbrukningsinventarier | -80 791 | -16 946 |
| Vatten | -253 562 | -238 426 |
| Fastighetsel | -267 105 | -218 059 |
| Uppvärmning | -696 479 | -659 172 |
| Sophantering och återvinning | -264 408 | -320 912 |
| Förvaltningsarvode drift | -603 218 | -271 144 |
| Summa driftkostnader | -7 204 322 | -4 458 892 |

3

| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Fritidsmedel | -1 993 | -26 665 |
| Förvaltningsarvode administration | -115 858 | -225 183 |
| Annonsering och reklam | 0 | -6 250 |
| IT-kostnader | -597 | -2 193 |
| Självrisker vid skada | 0 | -44 500 |
| Arvode revisor | -51 553 | -42 775 |
| Övriga förvaltningskostnader | -79 259 | 0 |
| Representation | 0 | -2 443 |
| Kontorsmaterial | -8 722 | -11 434 |
| Telefon och porto | -39 768 | -32 797 |
| Serviceavgifter | -6 440 | 0 |
| Konsultarvoden | -25 936 | -34 485 |
| Bankkostnader | -2 904 | -1 475 |
| Övriga externa kostnader | -12 792 | -14 531 |
| Summa övriga externa kostnader | -345 822 | -444 731 |

| Not 6 Personalkostnader | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Styrelsearvoden | -79 820 | -76 960 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0 | -4 000 |
| Sociala kostnader | -17 460 | -19 939 |
| Summa personalkostnader | -97 280 | -100 899 |

| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Avskrivning byggnader | -306 128 | -306 128 |
| Avskrivning gästlägenhet | -35 863 | 0 |
| Avskrivning markanläggningar | -30 248 | -30 248 |
| Avskrivning installationer | -25 334 | -25 328 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -397 573 | -361 704 |

| Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 281 | 6 822 |
| Ränteintäkter kortfristiga fordringar | 0 | 79 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 281 | 6 901 |

3

| Not 9 | Byggnader och mark | | |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | Anskaffningsvärden | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Byggnad | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnad | 30 612 800 | 30 612 800 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 22 387 200 | 22 387 200 |
| | Ingående anskaffningsvärde tillkommande utgifter | 34 688 879 | 34 688 879 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 604 962 | 604 962 |
| | Anskaffad tillbyggnad 2018 | 1 075 893 | |
| | Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 89 369 734 | 88 293 841 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Ingående ackumulerad avskrivning på byggnad | -918 384 | -612 256 |
| | Ingående ackumulerad avskrivning tillkommande utgifter | -34 688 879 | -34 688 879 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar | -393 224 | -362 976 |
| | Summa ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -36 000 487 | -35 664 111 |
| | Årets avskrivningar | | |
| | Årets avskrivning byggnader | -341 991 | -306 128 |
| | Årets avskrivning markanläggningar | -30 248 | -30 248 |
| | Summa avskrivningar | -372 239 | -336 376 |
| | Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -36 372 726 | -36 000 487 |
| | Restvärde enligt plan vid årets slut | 52 997 008 | 52 293 354 |
| | Varav | | |
| | Byggnader | 30 428 318 | 29 694 416 |
| | Mark | 22 387 200 | 22 387 200 |
| | Markanläggningar | 181 490 | 211 738 |
| | Taxeringsvärden | | |
| | Byggnader | 80 600 000 | 80 600 000 |
| | Mark | 129 000 000 | 129 000 000 |
| | Totalt taxeringsvärde | 209 600 000 | 209 600 000 |

B

| Not 10 Inventarier, verktyg och installationer | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde installationer | 643 609 | 643 609 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 643 609 | 643 609 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar installationer | -615 077 | -589 747 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -25 334 | -25 328 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Installationer | -640 411 | -615 077 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -640 411 | -615 077 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 3 198 | 28 532 |

| Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Pågående ombyggnation | 0 | 187 500 |
| Vid årets slut | 0 | 187 500 |

| Not 12 Övriga fordringar | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Skattefordringar | 0 | 247 550 |
| Skattekonto | 26 150 | 26 335 |
| Momsfordran | 123 253 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 149 403 | 273 885 |

| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 134 189 | 111 388 |
| Förutbetald kabel-TV-avgift | 67 380 | 67 136 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 82 546 | 6 744 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 284 115 | 185 268 |

| Not 14 Kassa och bank | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Bankmedel | 281 | 1 712 243 |
| Transaktionskonto Swedbank | 429 982 | 4 140 890 |
| Transaktionskonto SEB | 2 792 952 | 0 |
| Summa kassa och bank | 3 223 215 | 5 853 133 |

3

| | |
|---------------|---|
| Not 15 | Övriga skulder till kreditinstitut |
|---------------|---|

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Inteckningslån | 32 600 000 | 32 600 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 32 600 000 | 32 600 000 |

| Långgivare | Ränta | Räntan bunden till | Ingående skuld | Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|--------------|-------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| SEB | 1,17% | 2020-03-28 | 9 600 000 | 0 | 0 | 9 600 000 |
| SEB | 0,97% | 2021-11-28 | 10 000 000 | 10 000 000 | 0 | 10 000 000 |
| SEB | 1,7% | 2020-11-28 | 10 000 000 | 0 | 0 | 10 000 000 |
| SEB | 1,03% | 2020-06-28 | 3 000 000 | 0 | 0 | 3 000 000 |
| Summa | | | 32 600 000 | 10 000 000 | | 32 600 000 |

| | |
|---------------|---|
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |
|---------------|---|

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Upplupna sociala avgifter | 25 136 | 23 087 |
| Upplupna räntekostnader | 6 959 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 24 370 | 15 628 |
| Upplupna vattenavgifter | 21 082 | 22 915 |
| Upplupna värmekostnader | 106 614 | 93 932 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 44 359 | 51 914 |
| Upplupna revisionsarvoden | 0 | 5 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 80 000 | 73 480 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 731 | 1 773 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 426 891 | 421 489 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 769 142 | 709 218 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 33 500 000 | 33 500 000 |

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Årsavgifterna höjs från och med 1 april 2019 med 7,5%. Styrelsen har beslutat att föreningens avgifter ska täcka reparationer och underhåll enligt underhållsplan och budget och lån endast tas upp när stora underhållsåtgärder behöver göras. När föreningen tvingas ta upp nya lån ska dessa amorteras så snart som möjligt.

Planerat underhåll under 2019

Det uppstod en vattenskada hos Nordic Wellness under hösten 2018 som kommer att täckas av försäkringen. Men samtidigt upptäcktes att det trängt in markfukt i lokalen så golvet måste bytas mot en matta som kan släppa igenom fukten. Den mattan kommer att bytas under 2019.

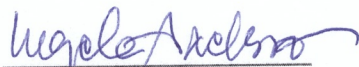
Föreningen kommer att byta port- och låssystem då det gamla systemet är föråldrat och vi inte längre kan få de reservdelar som kan behövas från leverantören.

Kylmaskinerna på taket är uttjänta och måste bytas. För detta kan föreningen tvingas ta upp ett lån.


3

UNDERSKRIFTER

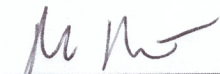
Göteborg ³/15 2019



Ingela Axelsson



Lena Rahmquist

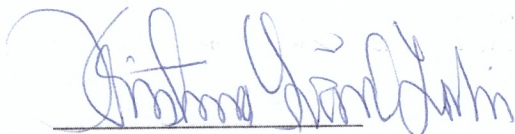


Magnus Karlström



Nicklas Gränsmarker

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den ⁶/15 2019.



Kristina Svärd Lahi
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1
Org.nr. 757202-8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1 för år 2018.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

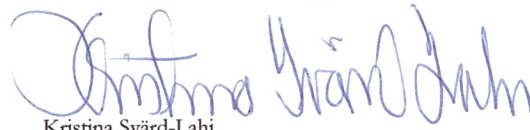
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2019-05-06



Kristina Svård-Lahi

Auktoriserad revisor