



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Hjälmar nr 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 1

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-16 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Anna Maria Andersson	Ledamot
Sven Åke Andreas Hassler	Ledamot
Filip Per Oskar Holmberg	Ledamot
Marika Ida Caroline Lövenbrant	Ledamot
David Sebastian Thyberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO revision väst
----------------	------------------	-------------------

#### Valberedning

Ida Bengtsson  
David Jensen

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BRÄMAREGÅRDEN 4	1992	Göteborg
BRÄMAREGÅRDEN 5	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

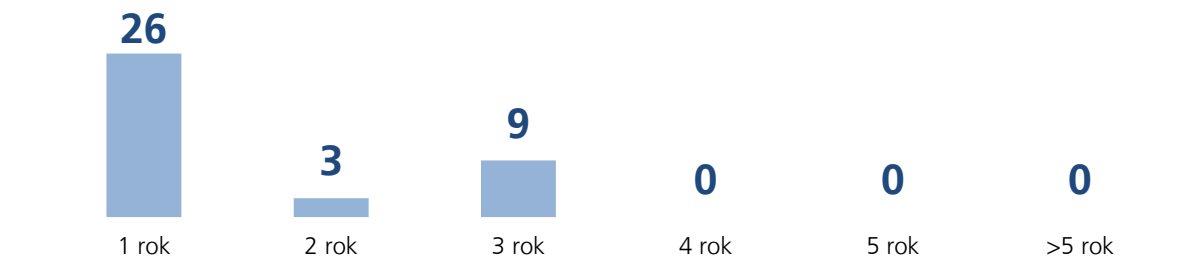
Fastigheterna bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m<sup>2</sup>, varav 1 747 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 434 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tvätteri	89 m <sup>2</sup>	3 år
Ateljéverksamhet	110 m <sup>2</sup>	3 år
Frisör	30 m <sup>2</sup>	3 år löpande

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	nyrenoverad 2007, Duschrum renoverat 2012
Gemensamhetslokal Verkstad	

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018 - 2019	
Spolning och rengöring av dagvattenbrunnar	2018 - 2019	
Renovering av trapphus	2018 - 2019	
OVK	2018 - 2019	OVK underkänd hösten 2018, åtgärder kommer att vidtas och ny OVK blir våren 2019
Lagning av tak i ateljen	2018	
Byte av service ledning	2018	Byte av vattenledning mellan fastighet och kommunens mark
Rensning av hängrännor	2018	
Byte av brandvarnare/installation av brandsläckare	2018	
El sanering Hobbyrum och Ateljén	2017	
Belysning i vinden	2017	
Fönster mot gata	2017	Skrapning och målning ink justering
Målning av fönster utvändigt mot gatan samt byte av dåliga fönster	2017	
Ommålning och lagning av putsfasad	2014	
Injustering och kartläggning av fjärrvärme	2014 - 2015	Byte av ventiler och kärl med tillhörande asbestsanering Ateljén
Byte av 6 fönster i källarlokal	2014	
Ommålning av träfasad	2010	
Ommålning av putsfasad	2010	
Relining av stammar	2010	
El- armaturer	2006	Armaturer bytt i uppgångar och ovanför portar. Lågenergilampor används i dessa
Elstambyte	2006	Elsanering gemensamhetslokaler, pågående
Montering säkerhetsdörrar vindar samt källare	2004	
Montering säkerhetsdörrar	2003	
Rörstambyte	2002	Relining av stammar utförd feb 2010
Omputsning av fasad	1986	Pågående underhållning under år 2013-2014
Planerat underhåll	År	Kommentar
Laga putsfasaden innergård/ut mot gatan	2019	Laga och snygga till skador i putsen
Göra betongrent i källaren 23A/Ateljen	2019	Ta bort plastmatta och få betongrent för att betongplattan ska kunna andas och bli av med dålig lukt
Hobbyrum	2019	Renovera och rusta upp
Fönster mot innergård	2020	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

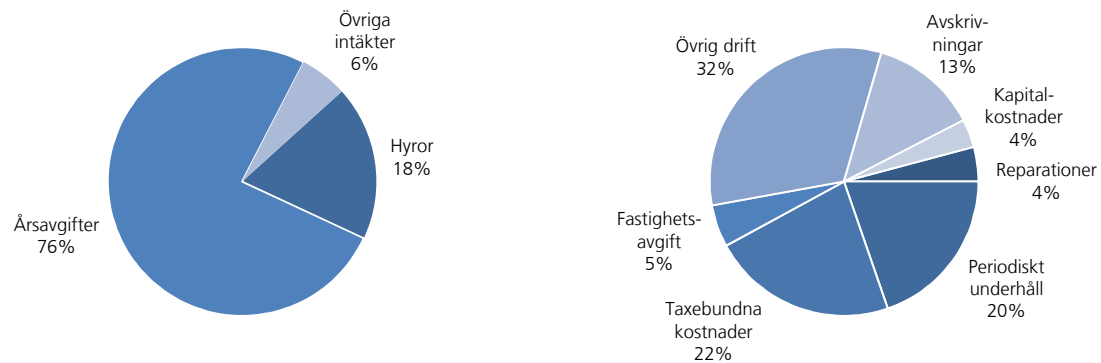
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiber 100/100Mb
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem AB
EL	E-ON
Klotter	Klotterjägarna
Städning/Skottning	Göteborgs stad Park- och naturförvaltningen
Skadedjur	Anticimex
Städning	Fix Cleaning AB

## Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>527 060</b>	<b>2 466 743</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 368 412	1 371 383
Finansiella intäkter	55	-153
Ökning av kortfristiga skulder	19 746	0
	<b>1 388 213</b>	<b>1 371 230</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 186 763	1 193 137
Finansiella kostnader	48 444	91 726
Ökning av kortfristiga fordringar	1 206	8 033
Minskning av långfristiga skulder	52 252	1 365 997
Minskning av kortfristiga skulder	0	652 020
	<b>1 288 665</b>	<b>3 310 912</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>626 608</b>	<b>527 060</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>99 548</b>	<b>-1 939 683</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Delvis har vi under året jobbat med detta

- Tagit fram förslag till nya stadgar
- Börjat ta ut avgift för andrahandsuthyrning
- Skickat ut rättelseanmaningar till de lägenheter vi misstänker hyrs ut i andrahand utan styrelsens godkännande
- Kontaktat de som ofta har varit sena med månadsavgifterna och bett om en förbättring
- Förnyat vårt lån hos SEB

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st  
Tillkommande medlemmar: 11 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	632	632	632	620
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	468	461	409	472
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 386	1 418	2 252	2 684
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	14	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	77	79	80
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	34	27	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	22	42	52	63
Soliditet (%)	68	68	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-51	-108	135	-24
Nettoomsättning (tkr)	1 359	1 355	1 309	1 273

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 747 m<sup>2</sup> bostäder och 434 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 472 513	0	0	1 472 513
Upplåtelseavgifter	4 352 416	0	0	4 352 416
Fond för yttre underhåll	1 178 560	257 900	-231 250	1 151 910
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 003 489</b>	<b>257 900</b>	<b>-231 250</b>	<b>6 976 839</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 340 162	-257 900	123 497	-1 205 759
Årets resultat	-50 909	-50 909	107 753	-107 753
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 391 071</b>	<b>-308 809</b>	<b>231 250</b>	<b>-1 313 512</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 612 418</b>	<b>-50 909</b>	<b>0</b>	<b>5 663 327</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 909
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 082 262
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 391 071</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

279 643
<b>-1 111 428</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 359 254	1 355 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 158	15 891
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 368 412</b>	<b>1 371 383</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 023 152	-1 067 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 901	-98 124
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-27 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 168	-194 120
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 370 932</b>	<b>-1 387 257</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 520</b>	<b>-15 874</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	-153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 444	-91 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 389</b>	<b>-91 879</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-50 909</b>	<b>-107 753</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-50 909</b>	<b>-107 753</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 498 330	7 672 784
Maskiner	Not 9	20 713	30 427
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 519 043</b>	<b>7 703 211</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 521 843</b>	<b>7 706 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		18	202
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	694 990	595 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>695 008</b>	<b>595 336</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 934	852
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 934</b>	<b>852</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>696 942</b>	<b>596 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 218 784</b>	<b>8 302 199</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 824 929	5 824 929
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 178 560	1 151 910
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 003 489</b>	<b>6 976 839</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 340 162	-1 205 759
Årets resultat		-50 909	-107 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 391 071</b>	<b>-1 313 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 612 418</b>	<b>5 663 327</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 216 809	2 269 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 216 809</b>	<b>2 269 061</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	52 252	52 252
Leverantörsskulder		125 666	31 603
Skatteskulder		75 782	139 064
Övriga skulder		5 173	5 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	130 684	141 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>389 557</b>	<b>369 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 218 784</b>	<b>8 302 199</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 035 304	1 035 304
Hyror bostäder	69 994	69 994
Hyror lokaler	184 501	181 016
Bredbandsintäkter	68 400	68 400
Gemensamhetslokal	1 082	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	800
Öresutjämning	-27	-22
	<b>1 359 254</b>	<b>1 355 492</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	9 158	15 891
	<b>9 158</b>	<b>15 891</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	3 469
	Städning/entreprenad	46 850	52 899
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	648
	Gård	10 967	877
	Serviceavtal	21 425	20 614
	Förbrukningsmateriel	3 046	3 594
	Brandskydd	12 275	0
	Fordon	0	45
		<b>104 437</b>	<b>82 146</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 625	21 130
	Tvättstuga	6 606	0
	Källare	16 625	0
	Bastu/pool	0	14 561
	Entré/trapphus	3 278	0
	Lås	6 892	3 704
	VVS	8 246	8 244
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	21 811
	Tak	9 875	0
	Fasad	0	84 813
	Skador/klotter/skadegörelse	6 751	7 313
	Vattenskada	0	10 020
		<b>59 898</b>	<b>171 596</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	279 643	0
	Fönster	0	231 250
		<b>279 643</b>	<b>231 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	23 685	25 998
	Värme	175 472	167 877
	Vatten	65 257	74 147
	Sophämtning/renhållning	51 164	49 353
	Grovsopor	1 734	1 920
		<b>317 312</b>	<b>319 295</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 158	67 660
	Kabel-TV	53 077	52 205
	Bredband	73 351	73 260
		<b>190 586</b>	<b>193 125</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 276</b>	<b>70 410</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 023 152</b>	<b>1 067 822</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 838	1 839
	Tele- och datakommunikation	295	280
	Juridiska åtgärder	0	10 563
	Inkassering avgift/hyra	5 200	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	13 126	17 575
	Föreningskostnader	375	1 137
	Styrelseomkostnader	0	102
	Fritids- och trivselkostnader	782	0
	Förvaltningsarvode	53 593	52 496
	Administration	2 035	4 975
	Korttidsinventarier	6 813	0
	Konsultarvode	8 494	432
	Föreningsavgifter	0	500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	5 250
		<b>97 901</b>	<b>98 124</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	20 690
	Sociala kostnader	15 710	6 501
		<b>65 710</b>	<b>27 191</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	55 118	55 118
	Förbättringar	119 337	125 898
	Maskiner	9 713	13 104
		<b>184 168</b>	<b>194 120</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 387 705	11 387 705
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 387 705</b>	<b>11 387 705</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 714 921	-3 533 904
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 455	-181 016
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 889 375</b>	<b>-3 714 921</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 498 330</b>	<b>7 672 784</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 659 477	1 659 477
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 972 000	13 972 000
	Taxeringsvärde mark	11 075 000	11 075 000
		<b>25 047 000</b>	<b>25 047 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
	Lokaler	2 047 000	2 047 000
		<b>25 047 000</b>	<b>25 047 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	97 172	97 172
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 172</b>	<b>97 172</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-66 745	-53 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 714	-13 104
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-76 459</b>	<b>-66 745</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 713</b>	<b>30 427</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	164 494	164 494
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>164 494</b>	<b>164 494</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-164 494	-164 494
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-164 494</b>	<b>-164 494</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto		70 316	34 752	
	Klientmedel hos SBC		624 674	526 208	
	Fordringar		0	34 174	
			<b>694 990</b>	<b>595 134</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början		1 151 910	894 010	
	Reservering enligt stadgar		257 900	257 900	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-231 250	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 178 560</b>	<b>1 151 910</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,350 %	1 038 076	1 048 948	2019-01-30
	SEB	0,950 %	1 230 985	1 272 365	2020-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 269 061</b>	<b>2 321 313</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 252	-52 252	
			<b>2 216 809</b>	<b>2 269 061</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 007 801 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 677 000	6 677 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	3 929	10 584
	Avgifter och hyror	93 900	98 280
		<b>130 684</b>	<b>141 719</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Rösta igenom nya stadgar
- Ta itu med de som fortfarande hyr ut i andrahand trots rättelseanmaning
- Göra åtgärder för godkänd OVK
- Göra åtgärder efter stamspolning, ett rör i plattan behöver ses över

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 14/5 2019



Anna Maria Andersson  
*Ledamot*



Sven Åke Andreas Hassler  
*Ledamot*



Filip Per Oskar Holmberg  
*Ledamot*



Marika Ida Caroline Lövenbrant  
*Ledamot*



David Sebastian Thyberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 - 2019



Chris Carlsson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjalmar nr 1  
Org.nr. 716445-0350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjalmar 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 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 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 Brf Hjalmar 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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 15/6 2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor