



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Titteridammshöjden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden

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 1990 och 2027.
- 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 1982-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kent Erne Elof Hägg	Ledamot
Andrzej Mieczyslaw Jarzabek	Ledamot
Hans Bertil Nyström	Ledamot
Leif Thomas Ramstedt	Ledamot
Ingemar Paul Sandström	Ledamot

Cherine Abdul-Fattah	Suppleant
Berit Margareta Borggren	Suppleant

Har sålt och flyttat under 2018

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Björnsson	Ordinarie Extern
Gunilla Lönnbratt	Suppleant Extern

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning

Johan Jansson
Heinz Locher
Hagen Trost

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-30. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Angered 110:1	1982	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 89 småhus.

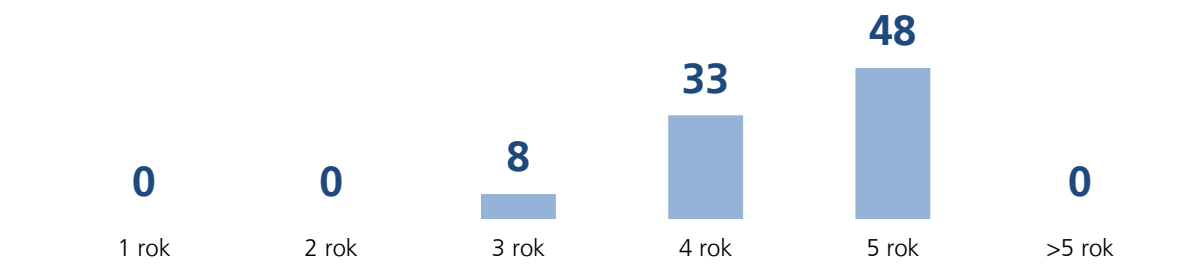
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 479 m², varav 10 479 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1990 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.	2018
Renovering av flera entretak, D-husen.	2018
Byte av samtliga köksfläktar	2018
Asfaltering av vägar och P-platser i området har utförts	2017
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.	2016
Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.	2015
Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.	2014
Gemensamhets garage samt kvartersgård har renoverats	2014
Nya fjärrvärmepannor har installerats i samtliga hus.	2013
Taknockar har renoverats.	2013
Fasadrenoveringar har utförts på ytterligare ett antal hus.	2013
Samtliga garageportar har bytts ut.	2013
Översyn av ventilationssystem samt byte av samtliga värmeväxlare	2012
Fasadrenoveringar har utförts på ytterligare ett antal hus.	2012
Sockelplåtar har bytts på ett antal hus	2012
Belyst orienteringstavla över området har satts upp.	2012
Masonitskivor på samtliga vindar har inspekterats och erforderliga åtgärder har utförts	2012

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

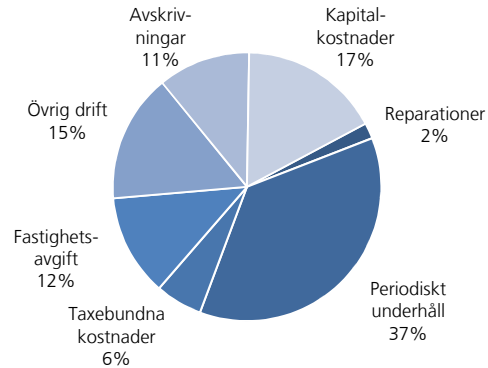
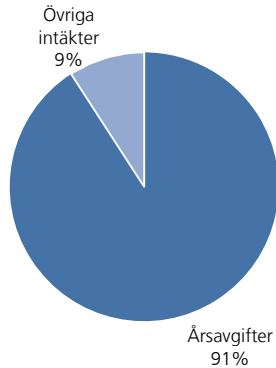
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 917 122	1 741 135
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 020 933	4 790 020
Finansiella intäkter	382	210
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 915
Ökning av kortfristiga skulder	111 604	275 419
	5 132 919	5 104 564
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 001 608	3 592 064
Finansiella kostnader	937 967	1 030 796
Ökning av kortfristiga fordringar	19 574	0
Minskning av långfristiga skulder	296 000	305 717
	5 255 149	4 928 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 794 892	1 917 122
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-122 230	175 987

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 150

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	435	435	435	435
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 159	4 187	4 216	4 253
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	98	99	132
Soliditet (%)	8	9	10	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-537	-451	450	-327
Nettoomsättning (tkr)	4 776	4 757	4 759	4 755

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 479 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 031 194	0	0	1 031 194
Fond för yttre underhåll	3 182 188	302 649	-1 396 359	4 275 898
S:a bundet eget kapital	4 213 382	302 649	-1 396 359	5 307 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	238 575	-302 649	945 370	-404 146
Årets resultat	-536 619	-536 619	450 989	-450 989
S:a ansamlad förlust	-298 044	-839 268	1 396 359	-855 135
S:a eget kapital	3 915 338	-536 619	0	4 451 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-536 619
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	541 224
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-302 649</u>
summa balanserat resultat	-298 044

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>2 032 207</u>
att i ny räkning överförs	1 734 163

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 775 863	4 757 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	245 070	32 524
Summa rörelseintäkter		5 020 933	4 790 020
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 652 508	-3 289 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 879	-172 709
Personalkostnader	Not 6	-124 221	-130 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 359	-618 359
Summa rörelsekostnader		-4 619 967	-4 210 422
RÖRELSERESULTAT		400 966	579 597
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		382	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-937 967	-1 030 796
Summa finansiella poster		-937 585	-1 030 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-536 619	-450 989
ÅRETS RESULTAT		-536 619	-450 989

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	46 504 958	47 123 317
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 504 958	47 123 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 506 958	47 125 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13	4 392
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 598 315	1 648 773
Summa kortfristiga fordringar		1 598 328	1 653 165
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		360 235	408 054
Summa kassa och bank		360 235	408 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 958 563	2 061 219
SUMMA TILLGÅNGAR		48 465 521	49 186 536

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 194	1 031 194
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 182 188	4 275 898
Summa bundet eget kapital		4 213 382	5 307 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		238 575	-404 146
Årets resultat		-536 619	-450 989
Summa fritt eget kapital		-298 044	-855 135
SUMMA EGET KAPITAL		3 915 338	4 451 957
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	43 283 185	43 579 185
Summa långfristiga skulder		43 283 185	43 579 185
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	296 000	296 000
Leverantörsskulder		107 045	289 320
Skatteskulder		173 388	19 866
Övriga skulder		11 988	11 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	678 576	538 219
Summa kortfristiga skulder		1 266 997	1 155 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 465 521	49 186 536

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
Värmeanläggning	15 år	15 år
Garageport	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 560 573	4 560 573
Kallvattenintäkter	215 226	196 860
Öresutjämning	64	63
	4 775 863	4 757 496

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	226 054	0
Återbäring försäkringsbolag	19 016	32 524
	245 070	32 524

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	8 531	4 025
	Fastighetskötsel gård beställning	39 375	0
	Snöröjning/sandning	121 950	140 176
	Gemensamma utrymmen	3 125	5 029
	Gård	2 428	31 683
	Förbrukningsmateriel	0	210
	Fordon	0	-9 500
		175 409	171 623
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 034	0
	VVS	13 225	5 165
	Värmeanläggning/undercentral	2 867	3 935
	Ventilation	63 636	108 946
	Elinstallationer	14 476	0
	Fasad	0	184 436
	Mark/gård/utemiljö	2 350	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	226 054
	Vattenskada	9 913	0
		108 501	528 536
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	935 888	0
	Ventilation	306 260	0
	Fasad	648 696	242 669
	Mark/gård/utemiljö	141 363	1 153 691
		2 032 207	1 396 360
	Taxebundna kostnader		
	El	24 855	21 410
	Vatten	237 732	254 053
	Grovsopor	50 652	58 504
		313 239	333 967
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	136 592	126 771
	Kabel-TV	203 388	202 340
		339 980	329 111
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	683 172	529 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 652 508	3 289 246

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	2 902	2 206
	Juridiska åtgärder	8 359	0
	Inkassering avgift/hyra	0	21 501
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	17 375
	Föreningskostnader	3 063	525
	Styrelseomkostnader	1 674	4 484
	Fritids- och trivselkostnader	2 601	2 689
	Förvaltningsarvode	108 003	104 086
	Administration	4 829	5 660
	Korttidsinventarier	0	4 990
	Konsultarvode	67 813	2 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	6 880
		224 879	172 709
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	24 221	30 109
		124 221	130 109
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	404 000	404 000
	Förbättringar	214 359	214 359
		618 359	618 359

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 828 447	55 828 447
	Utgående anskaffningsvärde	55 828 447	55 828 447
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 705 130	-8 086 771
	Årets avskrivningar enligt plan	-618 359	-618 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 323 489	-8 705 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 504 958	47 123 317
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 217 640	12 217 640
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 801 000	49 972 000
	Taxeringsvärde mark	30 082 000	20 648 000
		100 883 000	70 620 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 883 000	70 620 000
		100 883 000	70 620 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 990	4 990
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 990	4 990
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 990	-4 990
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 990	-4 990
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 000	10 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 000	10 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 000	-10 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000		
		2 000	2 000		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	28 975	28 975		
	Klientmedel hos SBC	1 434 657	1 509 068		
	Fordringar	26 111	0		
	Fordringar kreditfakturer	21	0		
	Vattenavräkning	108 551	110 730		
		1 598 315	1 648 773		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	4 275 898	3 852 178		
	Reservering enligt stadgar	302 649	423 720		
	Omföring reservfond	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 396 359	0		
	Vid årets slut	3 182 188	4 275 898		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31		
	SBAB	2,600 %	10 032 000	10 146 000	2027-01-21
	SBAB	1,490 %	273 185	373 185	2021-09-21
	Handelsbanken	1,050 %	11 202 000	11 244 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	10 072 000	10 112 000	2021-07-30
	Handelsbanken	3,720 %	12 000 000	12 000 000	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut	43 579 185	43 875 185		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-296 000	-296 000		
		43 283 185	43 579 185		
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 099 185 kr.				
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31		
	Fastighetsinteckningar	52 383 000	52 383 000		

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-12-31

2017-12-31

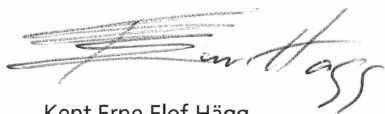
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
Ränta	83 213	83 248
Avgifter och hyror	351 238	362 977
Byggnad	152 131	0
	678 576	538 219

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ANGERED den 4 / 2 2019



Kent Erne Elof Hägg
Ledamot



Andrzej Mieczyslaw Jarzabek
Ledamot



Hans Bertil Nyström
Ledamot

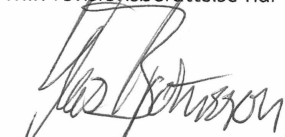


Leif Thomas Ramstedt
Ledamot



Ingemar Paul Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 14 2019



Klas Björnsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden, org.nr 716408-6717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Titteridamshöjden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 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 7 april 2019



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 561 000	4 560 573	4 561 000
Kallvattenintäkter	204 000	215 226	200 000
Öresutjämning	0	64	0
Försäkringsersättning	0	226 054	0
Återbäring försäkringsbolag	0	19 016	0
	4 765 000	5 020 933	4 761 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-8 531	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-39 375	0
Snöröjning/sandning	-115 000	-121 950	-115 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 125	-6 000
Gård	-97 000	-2 428	-150 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	0	-10 000
	-220 000	-175 409	-286 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-700 000	0	-1 000 000
Entré/trapphus	0	-2 034	0
VVS	0	-13 225	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 867	0
Ventilation	0	-63 636	0
Elinstallationer	0	-14 476	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 350	0
Vattenskada	0	-9 913	0
	-700 000	-108 501	-1 000 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-935 888	0
Ventilation	0	-306 260	0
Fasad	0	-648 696	0
Mark/gård/utemiljö	0	-141 363	0
	0	-2 032 207	0
Taxebundna kostnader			
El	-22 000	-24 855	-22 000
Vatten	-254 000	-237 732	-261 000
Grovsopor	-60 000	-50 652	-70 000
	-336 000	-313 239	-353 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-132 000	-136 592	-129 000
Kabel-TV	-210 000	-203 388	-206 000
	-342 000	-339 980	-335 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-530 000	-683 172	-530 000
	-530 000	-683 172	-530 000

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 902	-6 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-8 359	0
Inkassering avgift/hyra	-10 000	0	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 625	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-3 063	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-1 674	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 601	-5 000
Förvaltningsarvode	-109 000	-108 003	-106 000
Administration	-5 000	-4 829	-8 000
Konsultarvode	0	-67 813	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-7 010	0
	-168 000	-224 879	-160 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-24 221	-31 000
	-131 000	-124 221	-131 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-404 000	-404 000	-404 000
Förbättringar	-214 000	-214 359	-214 000
	-618 000	-618 359	-618 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 045 000	-4 619 967	-3 413 000
RÖRELSERESULTAT	1 720 000	400 966	1 348 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	382	0
Låneräntor	-938 000	-937 967	-937 500
	-938 000	-937 585	-937 500
RESULTAT	782 000	-536 619	410 500