

Kallelse till årsstämma för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10, måndagen den 23:e april 2018 kl. 18:00, Restaurang Ooto, Sven Hultins plats, Göteborg

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Närvarorätt
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
10. Föredragning av styrelsens årsredovisning
11. Föredragning av revisorns berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om resultatdisposition
14. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
16. Beslut om antalet styrelseledamöter, revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av styrelseledamöter
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av valberedning
20. a) Av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §, som avser motion betr. Placeringar.
b) Av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §, som avser motion betr. Hyressänkning.
c) Av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §, som avser motion betr. Arvode till styrelsen.
d) Av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §, som avser motion betr. Hobbyrum.
e) Beslut om förslag till nya stadgar (beslut två av två).
21. Stämmans avslutande

Välkomna,

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10

Ombudsfullmakt till Brf. Lemansgatan 6, 8 & 10

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman den 23:e april 2018

Namnsteckning bostadsrättshavare:

Namnförtydligande: Lägenhetsnummer:

Ort den/..... 2018

Ombudets namn:

Ombudet kan vara: Maka/make, sambo, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem eller annan medlem i Brf. Lemansgatan 6, 8 & 10. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

**STYRELSEN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BRF. LEMANSGATAN 6, 8 & 10**

Org. nr: 769608–8991

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2017.01.01 - 2017.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6,8 &10 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Johanneberg 19:2. Det finns i denna fastighet sammanlagt 84 st lägenheter varav 81 st. med bostadsrätt och 3 med hyresrätt och 1 st. garage.

Totala lägenhetsytan är 4 428 kvm.

Totala lokalytan är 34 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lemansgatan 6, 8 och 10.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 84 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

35 st. 1 r o k

35 st. 2 r o k

7 st. 3 r o k

7 st. 4 r o k

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 765 kr/m². Månadsavgifterna lämnades oförändrade 2018.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Stamspolning av lägenheternas avloppsstammar. Byte av takluckor på vindar.

Byte av rökgasfläktar till öppna spisar har genomförts. Renovering av hyresrätter inför försäljning.

Under året har följande större reparationer gjorts:

Reparation av hissmotor på Lemansgatan 6.

Renovering av tak, fasad och balkonger pågår över årsskiftet enligt överenskommen tidsplan mellan PSAB och bostadsrättsföreningen. Kostnader som är hänförliga till ombyggnation av balkongerna har överförts till pågående nyanläggningar.

Bostadsrättsföreningen har delfinansierat tak-, fasad och balkongrenoveringen genom att ta upp nytt lån på 5,5 miljoner. Medlemmarna har själva betalat kostnaden för utbyggnaden av balkongerna.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9/4 2017. I stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 121 (119) medlemmar.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Björn Nilsson	ordförande
Johanna Grimmefalt	vice ordförande
Erik Hansson	sekreterare
Annika Griep	ledamot
Torbjörn Ottosson	ledamot
Tellervo Sjödel	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Tellervo Sjödel, Torbjörn Ottosson och Annika Griep.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisor har utsetts från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Cecilia Nihlén (sammankallande) och Lars Wilke, valda av stämman.



FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 475	3 470	3 447	3 391	3 301
Resultat efter finansiella poster	-709	-194	-515	193	49
Balansomslutning	82 952	74 854	75 920	75 920	76 197
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	765	750	728	707	686
Underhållsfond	1 799	1 419	1 184	755	739
Soliditet i %	58	65	65	66	65
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	24	20	28	28	29
Belåning kr/m ²	6 884	5 684	5 725	5 762	5 803
Räntekostnad kr/m ²	202	194	208	230	238
Avsättning till underhållsfond/avskr ivning kr/m ² *	164	160	159	152	124

*i avsättning till underhållsfond/avskrivningar per m² räknas endast avskrivningar som budgeteras och täcks av föreningens intäkter med. De är således likviditetspåverkande och detta nyckeltal visar på föreningens kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut*	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 656 560	0	0	44 656 560
Upplåtelseavgifter	3 913 112	0	0	3 913 112
Fond för yttre underhåll	1 419 278	379 625	0	1 798 903
S:a bundet eget kapital	49 988 950	379 625	0	50 368 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-917 787	-573 459	0	-1 491 245
Årets resultat	-193 834	193 834	-709 056	-709 056
S:a ansamlad vinst/förlust	-1 111 620	-379 625	-709 056	-2 200 302
S:a eget kapital	48 877 330	0	-709 056	48 168 273

*enligt föregående års stämmobeslut disponerades 120 375 kronor ur underhållsfonden samtidigt som 500 000 kronor sattes av.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 491 245
Årets resultat	<u>-709 056</u>
	-2 200 302

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-612 319
Avsättning till underhållsfond	250 000
Balanserat resultat*	<u>-1 837 982</u>
	-2 200 302

*föreningen fick 2014 genom ändrade redovisningsregler en ny avskrivningsplan med betydligt högre avskrivningar. De ökade avskrivningarna täcks ej upp av årsavgifter, detta kommer att medföra ett planerat underskott. Styrelsen anser att kassaflödet är tillräckligt genom den avsättning till framtida underhåll som görs, samt den avskrivning som gjordes innan de nya reglerna trädde ikraft.

W

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 474 698	3 469 643
Summa rörelseintäkter		3 474 698	3 469 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 486 319	-1 447 633
Underhållskostnader	Not 3	-612 319	-120 375
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 561	-136 309
Personalkostnader	Not 5	-170 044	-161 460
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-889 450	-944 185
Summa rörelsekostnader		-3 289 693	-2 809 963
Rörelseresultat		185 005	659 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 120	3 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-895 182	-857 127
Summa finansiella poster		-894 062	-853 514
Årets resultat	Not 9	-709 056	-193 834

14

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 70 043 227

70 932 677

Inventarier

Not 11 0

0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 9 266 287

178 067

79 309 514

71 110 744

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 13 134 657

0

134 657

0

Summa anläggningstillgångar

79 444 171**71 110 744****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 20

1 108

Övriga fordringar

Not 15 3 388 506

1 917 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 116 363

112 233

3 504 889

2 031 102

Kortfristiga placeringar

0

1 700 000

Kassa och bank

2 858

11 675

Summa omsättningstillgångar

3 507 747**3 742 777****Summa tillgångar****82 951 918****74 853 521**

16

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

48 569 672

48 569 672

Underhållsfond

1 798 903

1 419 278

50 368 575

49 988 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 491 245

-917 787

Årets resultat

-709 056

-193 834

-2 200 302

-1 111 620

Summa eget kapital

48 168 273**48 877 330****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

30 347 500

24 982 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

135 000

185 000

Leverantörsskulder

1 410 153

193 524

Skatteskulder

9 964

8 128

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

670 924

4 055

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 210 103

602 984

4 436 144

993 691

Summa skulder

34 783 644**25 976 191****Summa Eget kapital och skulder****82 951 918****74 853 521**

14

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-709 056	-193 834
Avskrivningar	889 450	944 185
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	180 394	750 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 873	-5 067
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 492 453	22 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 668 974	767 723
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 088 220	-178 067
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 088 220	-178 067
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-) /minskning (+) av långfristiga skulder	-134 657	0
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 315 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 180 343	-185 000
Årets kassaflöde	-238 903	404 656
Likvida medel vid årets början	3 596 625	3 191 969
Likvida medel vid årets slut	3 357 722	3 596 625

14

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,50%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 249 459	3 184 375
Hyror	220 556	279 168
Ovriga intäkter	4 683	6 100
	3 474 698	3 469 643
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	237 538	218 512
Reparationer	141 448	127 750
El	115 234	94 845
Uppvärmning	425 879	452 712
Vatten	152 030	155 108
Sophämtning	134 647	131 185
Ovriga avgifter	81 134	78 981
Förvaltningsarvoden	159 482	151 629
Övriga driftskostnader	38 927	36 911
	1 486 319	1 447 633
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	492 551	0
VVS	97 750	0
Utrustning	22 018	120 375
	612 319	120 375
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	110 460	106 512
Övriga externa kostnader	21 101	29 797
	131 561	136 309
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	117 500	117 500
Valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	38 114	33 160
Kurser och konferenser	9 430	5 800
	170 044	161 460
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	889 450	944 185
	889 450	944 185
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	15	176
Övriga ränteintäkter	1 105	3 437
	1 120	3 613
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	133 698	91 984
Övriga finansiella kostnader (swap-avtal)	761 484	765 143
	895 182	857 127
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-709 056	-193 834
Förslag till avsättning underhållsfond	-250 000	-500 000
Förslag till disposition underhållsfond	612 319	120 375
Resultat efter underhållspåverkan	-346 737	-573 459
Högre avskrivningar pga K3	425 465	736 175
Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	78 728	162 716

16

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	63 030 698	63 030 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 030 698	63 030 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 351 624	-3 407 439
Årets avskrivningar	-889 450	-944 185
Utgående avskrivningar	-5 241 074	-4 351 624
Bokfört värde byggnader	57 789 624	58 679 074
Bokfört värde mark	12 253 603	12 253 603
Bokfört värde byggnader och mark	70 043 227	70 932 677
Taxeringsvärde för Johanneberg 19:2		
Byggnad - bostäder	51 600 000	51 600 000
	51 600 000	51 600 000
Mark - bostäder	74 400 000	74 400 000
	74 400 000	74 400 000
Taxeringsvärde totalt	126 000 000	126 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	116 852	116 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 852	116 852
Ingående avskrivningar	-116 852	-116 852
Utgående avskrivningar	-116 852	-116 852
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Renovering samt tillbyggnad av balkonger	9 266 287	178 067
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
Fordran medlemmar, tillbyggnad balkonger	134 657	0

16

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	20	1 108
	20	1 108
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 354 865	1 884 951
Skattekonto	30 146	29 315
Övrigt	3 496	3 496
	3 388 506	1 917 761
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	116 363	112 008
Upplupna intäkter	0	225
	116 363	112 233

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea*	39788776817	0,36%	2018-06-18	7 007 500	85 000
Nordea*	39788786146	0,68%	2018-07-03	5 500 000	0
Nordea*	39788791441	0,47%	2018-09-19	9 000 000	0
Nordea*	39788791468	0,69%	2018-11-29	8 975 000	50 000
				30 482 500	135 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

30 347 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 807 500

*STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånen vid förfalldatum.

Swapavtal	Räntesats	Villkorsändring	Belopp
Nordea	4,16%	2019-12-19	8 975 000

Ställda säkerheter:

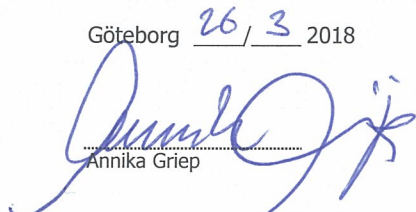
Fastighetsinteckningar	37 235 000	37 235 000
------------------------	------------	------------

14

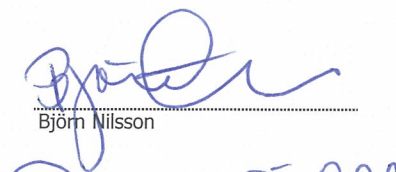
Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

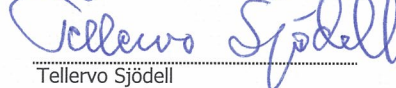
Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	135 000	185 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Depositioner	2 900	0
Balkongtillägg	668 024	4 055
	670 924	4 055
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 397	5 750
Övriga upplupna kostnader	1 919 938	322 127
Förutbetalda hyror och avgifter	271 768	275 107
	2 210 103	602 984

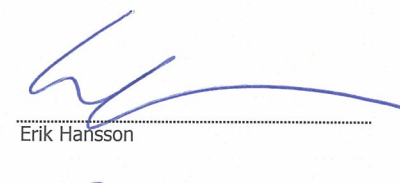
Göteborg 26/3 2018

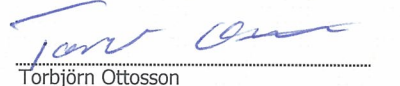

 Annika Griep


 Johanna Grimmefält


 Björn Nilsson


 Tellervo Sjödel


 Erik Hansson


 Torbjörn Ottosson

Min revisionsberättelse har 29/3 -18 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Magnus Emilsson

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lemansgatan 6, 8 & 10, org.nr. 769608–8991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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.

—BoRevision—

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med 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 29 / 3 2018



Magnus Emilsson

BoRevision AB

MOTION 2018

Medlems motion till kommande årsstämma lämnas senast söndag 11 mars 2018 i föreningens brevlåda på Lemansgatan 8. Alternativt skickas via e-post till lemansgatan@lemansgatan.se senast söndag 11 mars 2018.

Undertecknad/de som är medlem/mar i Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10 önskar få följande motion behandlad på kommande årsstämma, 23 april 2018.

Rubrik

Placeringar

Bakgrund

Under 2016 o 2017 placerade vi 1,7milj
på sparkonton hos HSB med en ränta på
0,15%.

Förslag

Jag/vi föreslår att:

Vi ser över placeringarna om den nu
inte gjorts och lägger dem kortfristiga placeringar
på t.ex. Collector eller Santander som erbjuder
ca 4-5%~~4~~ gånge bättre ränta.

Ort och datum

5/3 2018

Dusan Cijetkovic

Lgh:09

Namn och föreningens lägenhetsnummer (2 siffror)

Göteborg 2018-03-20

Styrelsens svar på motion från Dusan Cvjetkovic, lägenhet 9, angående

Placeringar

De placeringar som motionären nämner härrör från en tidigare försäljning av en hyresrätt och har tagits i anspråk för 2017/2018 års tak, fasad och balkongrenoveringar.

Bostadsrättsföreningen har inte längre några placeringar hos HSB Göteborg.

Med detta anser styrelsen motionen vara besvarad.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10

MOTION 2018

Medlems motion till kommande årsstämma lämnas senast söndag 11 mars 2018 i föreningens brevlåda på Lemansgatan 8. Alternativt skickas via e-post till lemansgatan@lemansgatan.se senast söndag 11 mars 2018.

Undertecknad/de som är medlem/mar i Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10 önskar få följande motion behandlad på kommande årsstämma, 23 april 2018.

Rubrik

Hyressänkning

Bakgrund

Föreningens överskott, hur kan vi disponera den?

Förslag

Jag/vi föreslår att:

Vi t.ex. vid försäkring av hyresrätter i föreningen eller vid större överskott vissa är använder pengarna till att sänka avgifterna. Vi har både 2016 & 2017 höjdt dem. Årsavgifterna har från 2012 ökat varje år vilket är förståeligt med ökade kostnader. Ett av åren kanske det går att disponera 5/3 2018 pengarna annorlunda?

Ort och datum

Dusan Cijetkovic, 09

Namn och föreningens lägenhetsnummer (2 siffror)

Göteborg 2018-03-20

Styrelsens svar på motion från Dusan Cvjetkovic, lägenhet 9, angående

Hyressänkning

Styrelsen har till uppgift att sköta bostadsrättsföreningens löpande ekonomiska förvaltning, se till att budgeten är i balans och att tillgängliga medel finns avsatta för löpande kostnader samt underhåll enligt upprättad underhållsplan.

De intäkter bostadsrättsföreningen får vid försäljning av hyresrätter under 2018 tas i anspråk för 2017/2018 års tak, fasad och balkongrenoveringar samt för förvärvande av mark på Lemansgatan för parkeringsändamål.

Årsavgifterna har höjts de senaste åren och detta har då motiverats av ökande kostnader i och med generella prisökningar samt av ökad avsättning till underhållsfond.

Det ska nämnas att årsavgifterna för 2018 lämnades oförändrade.

Styrelsen anser att med nuvarande nivå på årsavgifter behåller föreningen en god ekonomi och en budget i balans. I övrigt hänvisar styrelsen till årsredovisningen för 2017.

Med detta anser styrelsen motionen vara besvarad.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10

MOTION 2018

Medlems motion till kommande årsstämma lämnas senast söndag 11 mars 2018 i föreningens brevlåda på Lemansgatan 8. Alternativt skickas via e-post till lemansgatan@lemansgatan.se senast söndag 11 mars 2018.

Undertecknad/de som är medlem/mar i Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10 önskar få följande motion behandlad på kommande årsstämma, 23 april 2018.

Rubrik

Arvod styrelsen

Bakgrund

Se om det finns folk i föreningen som kan tänkas sitta i Styrelsen utan arvode. då styrelsearvodet t.ex. 2016 uppgick till 161 000kr. Hade vi kunnat använda pengarna till amortering av lån eller sänkning av ~~lån~~ avgifter. Det hade tex år 2016 kunnat ~~betala~~ ge en avgiftssänkning på ca 30kr/kvm. Styrelsen gör ett strålande jobb men det bör undersökas om vi medlemmar kan slippa kostnaden på 150-170tkr/år

Förslag

Jag/vi föreslår att:

Vi ser om det finns intresse från både nuvarande styrelsemedlemmar eller några andra i föreningen som kan tänkas jobba gratis i styrelsen. Styrelsen gör ett väldigt bra jobb idag och det är vi tackfulla för. Dock skulle det tilläggas att det i väldigt många styrelser där ute jobbas gratis. Ex mellan 2013-2016 hade vi kunnat sänka avgifterna med 140kr/kvm/år. En lägenhet på ca 60kvm hade fått

Ort och datum en avgiftssänkning på 8400kr/år.

2 3/3 2018 Dusan Cvjetkovic lgh:09

Namn och föreningens lägenhetsnummer (2 siffror)

Göteborg 2018-03-20

Styrelsens svar på motion från Dusan Cvjetkovic, lägenhet 9, angående

Arvode styrelsen

En styrelse i en bostadsrättsförening förvaltar mycket stora värden för medlemmarnas räkning. Löpande ekonomisk förvaltning, entreprenadupphandlingar, lån, upprättande av underhållsplan är bara några få exempel på kvalificerade frågor som styrelsen hanterar på fritid och på privatlivets bekostnad.

Styrelsen ser det svårt att kommentera sitt arvode då det är en fråga för bostadsrättsföreningens medlemmar som på årsstämman beslutar om styrelsen ska uppbära arvode och i så fall dess storlek.

Med detta anser styrelsen motionen vara besvarad.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10

MOTION 2018

Medlems motion till kommande årsstämma lämnas senast söndag 11 mars 2018 i föreningens brevlåda på Lemansgatan 8. Alternativt skickas via e-post till lemansgatan@lemansgatan.se senast söndag 11 mars 2018.

Undertecknad/de som är medlem/mar i Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10 önskar få följande motion behandlad på kommande årsstämma, 23 april 2018.

Rubrik

Hobbyrum

Bakgrund

När man bor i lägenhet har man inte alltid utrymme för att ägna sig åt hobbyverksamhet som är skrymmande och nedsmutsande. I och med våra nya fina balkonger är inte heller denna yta ett ställe där man vill tex måla om en möbel och riskera att smutsa ner. Ett hobbyrum skulle vara en stor tillgång för alla medlemmar.

Förslag

Jag/vi föreslår att:

Gör om mangelrummet i uppgång 10 (rummet bredvid tvättstugan) till ett hobbyrum där man kan måla, snickra, valla skidor, laga cykeln mm.

Vi behöver montera ner den gamla omoderna mangeln och flytta in den moderna mangeln i tvättstugan, samma placering som i tvättstugan i uppgång 8.

Jag tänker att vi skall ha en bra arbetsbänk och städredskap (sop och skyffel) inte så mycket mer, verktyg mm få vi själva ta med och framtiden får utvisa hur detta rum utvecklas.

Ort och datum

Göteborg 2018-03-05

Namn och föreningens lägenhetsnummer (2 siffror)

Johanna Grimmefält lgh 45

Göteborg 2018-03-20

Styrelsens svar på motion från Johanna Grimmefält, lägenhet 45, angående

Hobbyrum

Som exempel på beslut som måste tas upp på stämman och vad som krävs i omröstning kan nämnas beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark (beslutas med enkel majoritet).

Styrelsen ser det som en viktig uppgift att främja aktiviteter som engagerar och skapar trivsel för medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Motionärens förslag ligger i linje med detta och är ett välkommet initiativ. Att kunna erbjuda ett hobbyrum gör även bostadsrättsföreningen ännu attraktivare för nuvarande och framtida medlemmar.

Utrymmet nyttjas inte till fullo idag och med förbehåll att det fungerar att flytta befintlig mangel in till tvättstugan så ser styrelsen inga hinder för detta initiativ. Om utrymmet ska nyttjas som hobbyrum så ser styrelsen det som viktigt att saker som "öppettider", material, låsning, städning etc. samt framtagande av övriga ordningsregler finns på plats.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

Att bifalla motionen och ge styrelsen i uppdrag att se över möjligheterna att skapa ett hobbyrum i uppgång 10 att nyttjas av medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10