allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Smögenboden 3

769631-4041

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Smögenboden 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-26 hos bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret bestått av:

Alexander Svensson, ordförande
Rikard Daun, ledamot
Jennie Lindahl, ledamot
Fredrik Almqvist, suppleant
Stefan Göthberg, suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten, samt ett skypemöte.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.
Föreningen har sitt säte i Smögen.

Hänt under räkenskapsåret

En huvudnyckel har tagits fram i enlighet med det beslut som fattades på stämman 2019. Den förvaras hos Avarn i Uddevalla och kan rekvireras vid allvarliga händelser som t.ex. brand eller vattenskada.
Det har upprättats en trädgårdsgrupp som ser till att hålla våra gröna ytor fina. De har gjort ett väldigt bra jobb och vi uppskattar allt arbete de lägger ner.

De likvida medlen växte stadigt under 2019 och styrelsen beslutade därför om en extra amortering på 300 000 kr i december.

Årsavgifterna höjdes enligt ekonomisk plan med 2 % för 2020.

Debitering av hushållsel och vattenförbrukning

Vid årsskiftet övergick vi från att betala á conto för vatten- och elförbrukning till att betala för verklig uppmätt förbrukning. Debiteringen sker med fördröjning. Förbrukningen för januari 2020 debiteras på avin för maj, osv.

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelser skett och det kan nu konstateras att de sista lägenheterna som Tuve Bygg haft kvar nu är sålda. Föreningen har 47 st medlemmar.

Nettomsättningen ökade tillsynes med mer än 30% jämfört med 2018. Det beror på att omsättningen föregående år endast avser 7 månader (juni-dec).

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	1 090	574	0
Resultat efter finansiella poster	-539	-139	-2
Soliditet (%)	77,1	76,9	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	73 740 000	0	-4 118	-139 334	**73 596 548**
Disposition av föregående års resultat:		55 842	-195 176	139 334	**0**
Årets resultat				-538 944	**-538 944**
Belopp vid årets utgång	**73 740 000**	**55 842**	**-199 294**	**-538 944**	**73 057 604**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-199 294
årets förlust	-538 944
	-738 238
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	114 000
i ny räkning överföres	-852 238
	-738 238

Avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomisk plan. Styrelsen arbetar under 2020 med att upprätta en underhållsplan som sedan ska ligga till grund för avsättningen.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 089 724	573 521
Övriga rörelseintäkter		10 592	19 111
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 100 316**	**592 632**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-621 669	-301 752
Personalkostnader	2	-10 513	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-623 000	-311 500
Summa rörelsekostnader		**-1 255 182**	**-613 252**
Rörelseresultat		**-154 866**	**-20 620**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 078	-118 714
Summa finansiella poster		**-384 078**	**-118 714**
Resultat efter finansiella poster		**-538 944**	**-139 334**
Resultat före skatt		**-538 944**	**-139 334**
Årets resultat		**-538 944**	**-139 334**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	94 170 531	94 793 531
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**94 170 531**	**94 793 531**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**24 000**	**24 000**
Summa anläggningstillgångar		**94 194 531**	**94 817 531**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		200 576	249 830
Övriga fordringar		11	829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 104	9 728
Summa kortfristiga fordringar		**211 691**	**260 387**
Kassa och bank			
Kassa och bank		313 985	596 432
Summa kassa och bank		**313 985**	**596 432**
Summa omsättningstillgångar		**525 676**	**856 819**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 720 207**	**95 674 350**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 740 000	73 740 000
Fond för yttre underhåll		55 842	0
Summa bundet eget kapital		**73 795 842**	**73 740 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-199 294	-4 118
Årets resultat		-538 944	-139 334
Summa fritt eget kapital		**-738 238**	**-143 452**
Summa eget kapital		**73 057 604**	**73 596 548**
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 950 000	21 350 000
Summa långfristiga skulder		**20 950 000**	**21 350 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		44 102	55 136
Skatteskulder		94 770	94 832
Övriga skulder		172 877	159 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 854	318 559
Summa kortfristiga skulder		**712 603**	**727 802**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 720 207**	**95 674 350**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnader: 120 år

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	10 513	0

Föreningens personalkostnader avser arvoden till förtroendevalda.

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 105 031	0
Omklassificeringar		95 105 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 105 031**	**95 105 031**
Ingående avskrivningar	-311 500	0
Årets avskrivningar	-623 000	-311 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-934 500**	**-311 500**
Utgående redovisat värde	**94 170 531**	**94 793 531**

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	48 786 114
Inköp	0	51 372 689
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 053 772
Omklassificeringar	0	-95 105 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 000	25 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 000**	**24 000**
Utgående redovisat värde	**24 000**	**24 000**

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000
	21 500 000	**21 500 000**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank 2950514196	1,950	2023-06-21	7 200 000	7 200 000
Swedbank 2950514238	1,360	2020-06-17	7 200 000	7 200 000
Swedbank 2950514386	1,811	3 mån	6 650 000	6 950 000
			21 050 000	**21 350 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

I december 2019 gjordes en extra amortering på 300 000 kr då det fanns ett likviditetsöverskott.

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

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I juni 2020 genomförs tvåårsbesiktningen.

Under våren 2020 drabbades världen av en pandemi. Denna anses inte drabba föreningen eller dess medlemmars intressen på varken lång eller kort sikt.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Smögen 2020-06-09

Alexander Svensson
Ordförande

Rikard Daun

Jennie Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-09

David Johansson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

MAZARS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Smögenboden 3
Org. nr 769631-4041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smögenboden 3 för år 2019.

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 2019 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 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 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 på 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.

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

allabrf.se

MAZARS

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 Smögenboden 3 för år 2019 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 BRF Smögenboden 3 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 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, 9/6 2020

David Johansson
Auktoriserad revisor

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS