allabrf.se

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vännerna

769625-2910

Räkenskapsåret

2018

allabrf.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vännerna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen innehar fastigheterna Chinchillan och Sköldpaddan i Örebro. Fastigheterna omfattar 26 radhus varav 21 á 80 kvm och 5á 99 kvm. Föreningens alla 26 radhus är upplåtna till medlemmar för eget bruk.

Föreningens adresser är, Norra Belltorpsvägen 12A-F, 14A-F, 16A-D, 4A-E, 3A-E.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.
Styrelsen består av följande medlemmar.

Styrelseledamöter	Vald t.o.m
Naiomi Norman	2019
Linda Boije	2019
Carl Furhoff	2019

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg och Partner.

Föreningen har två fastighetslån hos Nordea om totalt 30,5 miljoner kronor.
Lån ett är bundet fram till 2021-06-16 med ränta på 1,750% och lån två har en rörlig ränta på 0,970%.
Föreningen amorterade 388 496 kr under räkenskapsåret.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) och då föreningens verksamhet endast består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostadstäder som ägs av föreningen.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

allabrf.se

Medlemsinformation

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	1 348,9	1 333,3	1 429,4	125,1
Resultat efter finansiella poster	-112,9	-71,4	440,3	-14 861,5
Soliditet (%)	54,9	54,7	54,7	25,1
Skuld/kvm bostadsrättsyta	14,0	14,2	14,3	0,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	0,6	0,6	0,7	0,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	38 284 000	-515 013	-71 353	**37 697 634**
Disposition av föregående års resultat:		-71 353	71 353	**0**
Årets resultat			-112 892	**-112 892**
Belopp vid årets utgång	**38 284 000**	**-586 366**	**-112 892**	**37 584 742**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-586 366
årets förlust	-112 892
	-699 258

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållfond enligt ekonomisk plan	93 525
i ny räkning överföres	-792 783
	-699 258

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

Årets kassaflöde uppgår till 135 962 kr vilket överstiger den föreslagna avsättningen till underhållsfond enligt ekonomisk plan med 42 437 kr.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 348 949	1 333 285
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 348 949**	**1 333 285**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-419 622	-353 338
Personalkostnader	5	-34 169	-34 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-636 057	-630 355
Summa rörelsekostnader		**-1 089 848**	**-1 018 174**
Rörelseresultat		**259 101**	**315 111**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 993	-386 464
Summa finansiella poster		**-371 993**	**-386 464**
Resultat efter finansiella poster		**-112 892**	**-71 353**
Resultat före skatt		**-112 892**	**-71 353**
Årets resultat		**-112 892**	**-71 353**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 868 246	68 504 303
Summa materiella anläggningstillgångar		**67 868 246**	**68 504 303**
Summa anläggningstillgångar		**67 868 246**	**68 504 303**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		236 357	248 966
Övriga fordringar		37	2 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 161	11 932
Summa kortfristiga fordringar		**249 555**	**263 784**
Kassa och bank			
Kassa och bank		334 307	198 345
Summa kassa och bank		**334 307**	**198 345**
Summa omsättningstillgångar		**583 862**	**462 129**
SUMMA TILLGÅNGAR		**68 452 108**	**68 966 432**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 284 000	38 284 000
Summa bundet eget kapital		**38 284 000**	**38 284 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-586 366	-515 013
Årets resultat		-112 892	-71 353
Summa fritt eget kapital		**-699 258**	**-586 366**
Summa eget kapital		**37 584 742**	**37 697 634**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 986 417	30 527 505
Summa långfristiga skulder		**29 986 417**	**30 527 505**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		464 792	312 200
Leverantörsskulder		23 534	18 542
Övriga skulder		0	34 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 623	376 384
Summa kortfristiga skulder		**880 949**	**741 293**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**68 452 108**	**68 966 432**

allabrf.se

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-112 892	-71 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	636 057	630 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**523 165**	**559 002**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 609	-240 928
Förändring av kortfristiga fordringar		1 611	10 644
Förändring av leverantörsskulder		4 992	8 844
Förändring av kortfristiga skulder		-17 919	235 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**524 458**	**572 602**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-210 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-210 144**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-388 496	-312 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-388 496**	**-312 200**
Årets kassaflöde		**135 962**	**50 258**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		198 345	148 087
Likvida medel vid årets slut		**334 307**	**198 345**

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	100 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner
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 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 315 857	1 317 293
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	21 391	6 692
Hyror garage och parkeringsplatser	11 701	9 300
	1 348 949	**1 333 285**

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Vatten och avlopp	70 910	61 184
Avfallshantering	25 196	40 930
Snöröjning	39 960	20 302
Fastighetsförsäkringspremier	34 800	37 091
Fastighetsskötsel och förvaltning	118 040	8 157
Energikostnader	26 558	25 300
TV-avgifter	9 187	19 685
Reparation och underhåll av fastighet	17 712	0
Fastighetsskatt	18 550	0
	360 913	**212 649**

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	4 349
Ersättningar till revisor	21 406	15 719
Redovisningstjänster	27 708	80 439
Konsultarvoden	0	24 888
Bankkostnader	2 825	3 112
Föreningsavgifter	4 570	4 480
Advokat- och rättegångskostnader	0	2 875
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 200	4 827
	58 709	**140 689**

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	26 000	25 998
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	8 169	8 483
	34 169	**34 481**

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 760 207	69 550 063
Inköp	0	210 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 760 207**	**69 760 207**
Ingående avskrivningar	-1 255 904	-625 549
Årets avskrivningar	-636 057	-630 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 891 961**	**-1 255 904**
Utgående redovisat värde	**67 868 246**	**68 504 303**

allabrf.se

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Hypotek fastighetslån	1,750	2021-06-16	14 873 503	15 185 703
Hypotek fastighetslån	0,970	2019-03-25	15 577 706	15 654 002
			30 451 209	**30 839 705**
Kortfristig del av långfristig skuld			464 792	312 200

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	31 320 000	31 320 000
	31 320 000	**31 320 000**

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	636 057	630 355
	636 057	**630 355**

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.

Örebro 2019-04-10

Linda Boije

Naiomi Norman
Ordförande

Carl Furhoff

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11

David Hedlund
Auktoriserad revisor

allabrf.se

pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vännerna, org.nr 769625-2910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vännerna 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. Risken 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.

allabrf.se

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

allabrf.se

pwc

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.

Örebro den 11 april 2019

David Hedlund
Auktoriserad revisor