
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Toffelmakaren
Org nr: 769610-8146



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Toffelmakaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 758 m², vilket motsvarar 25 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Kålltorp 100:1 i Göteborgs Kommun med 27 lägenheter och 8 lokaler. Fastighetens adress är Munkebackstorget 1-4 och Munkebackstorget 1-3.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-12 med en årlig avgäld på 111 040 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	8	3	9	6	27

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	7	15

Total bostadsarea 2 128 m²

Total lokalarea 939 m²

Årets taxeringsvärde 48 730 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 730 000 kr

Th

Föreningens väsentliga lokalavtal

Intäkter från lokallhyror utgör ca 36,64 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsräddigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	16 tkr
Huskropp utvändigt	2 tkr
Planerat underhåll	År
Översyn och vid behov renovering av hiss	2019
Renovering/Ommålning av trappuppgång nr 4	2019
Översyn av tak och balkonger	2019
Byte av entredörrar i två trappuppgångar	2019

Ta

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Källberg	Ordförande	2020
Mårten Ignell	Vice ordförande	2019
Jonas Granath	Ledamot	2019
Tomas Cederstrand	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Hof	Suppleant	2019
Mia Ågren	Suppleant	2019
Per Blomberg	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av
Carina Kjellgren	Stämman
Alireza Sayar	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 866 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

↗

TN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 086	3 028	3 000	2 956	2 899
Resultat efter finansiella poster	723	723	-1 083	483	285
Balansomslutning	48 844	48 470	47 961	49 290	49 133
Soliditet %	50	49	48	49	48
Likviditet %	525	419	362	429	417
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	866	849	841	824	800
Ränta, kr/m ²	115	119	121	161	280
Underhållsfond, kr/m ²	247	214	166	129	91
Lån, kr/m ²	7 795	7 903	7 972	8 054	8 157

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

↑

TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 404 909	1 626 399	523 597	-1 640 325	723 626
Disposition enl. årsstämmobeslut				723 626	-723 626
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-17 476	17 476	
Årets resultat					723 986
Vid årets slut	22 404 909	1 626 399	756 121	-1 149 223	723 986

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-916 699
Årets resultat	723 986
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 476
Summa	-425 237

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-425 237**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

T

T

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 086 586	3 028 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 096	46 913
Summa rörelseintäkter		3 091 682	3 075 505
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 125 167	-1 232 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 671	-222 401
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 008	-503 589
Summa rörelsekostnader		-2 030 272	-1 997 976
Rörelseresultat		1 061 410	1 077 529
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 728	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 232	10 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-351 384	-363 930
Summa finansiella poster		-337 424	-353 903
Resultat efter finansiella poster		723 986	723 626
Årets resultat		723 986	723 626

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	44 102 294	44 603 302
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 102 294	44 603 302
Summa anläggningstillgångar		44 102 294	44 603 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	30	100 425
Övriga fordringar		20 663	15 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	48 338	11 039
Summa kortfristiga fordringar		69 031	126 725
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 673 645	3 719 622
Summa kassa och bank		4 673 645	3 719 622
Summa omsättningstillgångar		4 742 677	3 846 347
Summa tillgångar		48 844 971	48 449 649

7

Tk

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 031 308	24 031 308
Fond för yttre underhåll		756 120	523 597
Summa bundet eget kapital		24 787 428	24 554 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 149 223	-1 640 325
Årets resultat		723 986	723 626
Summa fritt eget kapital		-425 237	-916 699
Summa eget kapital		24 362 192	23 638 206
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 580 195	23 908 695
Summa långfristiga skulder		23 580 195	23 908 695
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	328 500	328 500
Leverantörsskulder		41 096	1 328
Skatteskulder		4 864	4 270
Övriga skulder	Not 15	144 583	130 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	383 540	438 315
Summa kortfristiga skulder		902 584	902 748
Summa eget kapital och skulder		48 844 971	48 449 649

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

7

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 843 224	1 807 091
Hyror, lokaler	1 131 055	1 115 736
Hyror, garage	40 780	42 840
Hyror, p-platser	54 900	57 645
Hyror, övriga	0	375
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 735	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 490	-10 675
Rabatter	-6 996	-6 998
Elavgifter	1 200	1 200
Debiterad fastighetsskatt-	36 648	21 378
Summa nettoomsättning	3 086 586	3 028 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	5 103	2 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	29
Övriga rörelseintäkter	0	6 288
Försäkringsersättningar	0	38 356
Summa övriga rörelseintäkter	5 096	46 913

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-17 476	-133 898
Reparationer	-58 234	-50 234
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 399	-110 805
Tomträttsavgäld	-111 040	-111 040
Försäkringspremier	-33 372	-28 124
Kabel- och digital-TV	-34 914	-34 795
Obligatoriska besiktningar	-2 261	-5 802
Övriga utgifter, köpta tjänster	-48 210	-62 357
Förbrukningsinventarier	-7 502	-7 544
Vatten	-90 954	-97 399
Fastighetsel	-93 564	-76 216
Uppvärmning	-323 426	-335 135
Sophantering och återvinning	-52 088	-49 079
Förvaltningsarvode drift	-140 727	-130 132
Summa driftkostnader	-1 125 167	-1 232 560

7

7/2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-109 654	-108 694
IT-kostnader	-450	-1 281
Arvode, yrkesrevisorer	-17 820	-15 750
Övriga förvaltningskostnader (Underhållsplan)	-59 403	0
Kreditupplysningar	-342	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 103	-3 584
Kontorsmateriel	0	-4 776
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-80 464	0
Konsultarvoden	-9 391	0
Bankkostnader	-2 350	-1 425
Advokat och rättegångskostnader	-78 794	-85 766
Övriga externa kostnader	-900	-900
Summa övriga externa kostnader	-364 671	-222 401

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sociala kostnader	-9 426	-9 426
Summa personalkostnader	-39 426	-39 426

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-501 008	-501 161
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-3
Avskrivning Installationer	0	-2 425
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-501 008	-503 589

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-351 384	-363 930
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-351 384	-363 930

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 220 000	47 220 000
	47 220 000	47 220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 220 000	47 220 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 117 705	-2 115 537
	- 3 117 705	- 2 115 537
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-501 008	-501 161
	- 501 008	- 501 161
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 618 713	- 2 616 698
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 102 294	44 603 302
Varav		
Byggnader	44 102 294	44 603 302
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 200 000	41 200 000
Lokaler	7 530 000	7 530 000
Totalt taxeringsvärde	48 730 000	48 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 730 000</i>	<i>20 730 000</i>

7k

7k

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	179 954
Inventarier och verktyg	189 561	9 607
Installationer	44 562	44 562
	234 123	234 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 123	234 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	-179 954
Inventarier och verktyg	-189 561	-9 607
Installationer	-44 562	-42 137
	- 234 123	- 231 698
Årets avskrivningar		
Maskiner		-3
Installationer		-2 425
	0	- 2 428
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-189 561	-179 954
Inventarier och verktyg		-9 607
Installationer	-44 562	-44 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 234 123	- 234 126
Maskiner	0	0
Installationer	0	0

7

TK

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	19 961
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	80 464
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30	100 425

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 550	11 039
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 028	0
Förutbetald tomträtsavgäld	27 760	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 338	11 039

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	3 524 644	2 515 412
Transaktionskonto	1 149 002	1 204 210
Summa kassa och bank	4 673 645	3 719 622

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	23 908 695	24 237 195
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-328 500	-328 500
Långfristig skuld vid årets slut	23 580 195	23 908 695

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,30%	2019-09-28	7 767 500,00	0,00	80 000,00	7 687 500,00
SEB	1,54%	2020-02-28	4 106 820,00	0,00	0,00	4 106 820,00
SEB	1,29%	2021-09-28	3 980 000,00	0,00	80 000,00	3 900 000,00
SEB	1,80%	2022-09-28	8 382 875,00	0,00	168 500,00	8 214 375,00
Summa			24 237 195,00	0,00	328 500,00	23 908 695,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 328 500 kr varför den delen av skulden kan beaktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 314 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 266 195 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	90 596	70 596
Skuld för moms	34 181	41 071
Skuld sociala avgifter och skatter	18 426	18 426
Övriga skulder	1 380	242
Summa övriga skulder	144 583	130 335

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 418	1 929
Upplupna elkostnader	17 178	13 654
Upplupna vattenavgifter	23 350	23 905
Upplupna värmekostnader	71 863	80 593
Upplupna kostnader för renhållning	10 005	11 274
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 559	55 336
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	199 167	236 624
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 540	438 315

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 480 000	31 480 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

↗

↗

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-05-09
Ort och datum

Tomas Källberg
Tomas Källberg

Mårten Ignell
Mårten Ignell

Jonas Granath
Jonas Granath

Tomas Cederstrand
Tomas Cederstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-09
KPMG AB

Jörgen Nilsson
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Toffelmakaren, org. nr 769610-8146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Toffelmakaren för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Toffelmakaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2019-05-09

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

7

7

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

7

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

7

BRF Toffelmakaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Toffelmakaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860