

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Smörsoppen
766000-0170

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6
Noter till balansräkning	7-8
Underskrifter	9

()

()

()

()

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smörsoppen, 766000-0170 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen är ett privatbostadsföretag med 48 lägenheter. Verksamheten består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna i fastigheten Smörsoppen 9, Mariestad. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. Stadgeenlig besiktning av fastigheterna har skett under året. Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar.

Månadsavgifterna för lägenheter, garage och carportar höjdes 2016-07-01. Under året har föreningen gjort en ny parkeringsplats på Snickaregatan med motorvärmare, satt upp brandvarnare och nödskytlar i källaren samt div. asfaltering. Under 2017 planeras att byta fläktarna i torkrummen för bättre effekt samt diverse sedvanligt löpande underhåll. Föreningen kommer även att undersöka behovet av att renovera dräneringen runt husen.

Ingen förändring av månadsavgifterna planeras under 2017.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 761 600	1 698 713	1 555 992	1 514 352
Resultat efter finansiella poster	417 969	-197 580	-152 815	112 757
Soliditet, %	22	16	19	24
Fond för yttre underhåll, tkr	514	744	744	664
Genomsnittlig låneränta, %	2,8	2,7	3,0	3,0
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 242	1 337	1 316	1 153

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre fond för underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	272 600	19 330	743 794	-197 856
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Yttre Underhållsfond, avsättning			430 000	-430 000
Nyttjande Yttre underhållsfond			-660 000	660 000
Avsättning till inre underhållsfond				-30 000
Årets resultat				417 969
Vid årets slut	272 600	19 330	513 794	420 113

(

(

(

(

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 144
årets resultat	417 969
Totalt	420 113
disponeras för	
avsättning till reservfond	23 000
ianspråktagande ur yttre underhållsfond	-
avsättning till yttre underhållsfond	364 000
avsättning till inre underhållsfond	30 000
balanseras i ny räkning	3 113
Summa	420 113

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

(

(

(

(

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 761 600	1 698 713
Övriga rörelseintäkter		125	25
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 761 725	1 698 738
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-917 733	-1 511 061
Personalkostnader	1	-203 508	-162 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 303	-118 374
Summa rörelsekostnader		-1 237 544	-1 791 601
Rörelseresultat		524 181	-92 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	2 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 434	-106 743
Summa finansiella poster		-106 212	-104 717
Resultat efter finansiella poster		417 969	-197 580
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		417 969	-197 580
Skatter			
Årets resultat		417 969	-197 580

(

(

(

(

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 934 366	3 952 414
Inventarier, verktyg och installationer	3	53 329	2 700
Summa materiella anläggningstillgångar		3 987 695	3 955 114
Summa anläggningstillgångar		3 987 695	3 955 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 131	41 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 980	33 288
Summa kortfristiga fordringar		55 111	74 484
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 483 412	1 233 883
Summa kassa och bank		1 483 412	1 233 883
Summa omsättningstillgångar		1 538 523	1 308 367
SUMMA TILLGÅNGAR		5 526 218	5 263 481

(

(

(

(

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		272 600	272 600
Fond för yttre underhåll		513 794	743 794
Reservfond		19 330	19 330
Summa bundet eget kapital		805 724	1 035 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 144	-276
Årets resultat		417 969	-197 580
Summa fritt eget kapital		420 113	-197 856
Summa eget kapital		1 225 837	837 868
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	3 360 627	3 637 171
Summa långfristiga skulder		3 360 627	3 637 171
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	276 544	276 544
Förskott månadsavgifter		144 286	144 052
Leverantörsskulder		124 196	396
Övriga skulder	6	257 230	258 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 498	108 612
Summa kortfristiga skulder		939 754	788 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 526 218	5 263 481

(

(

(

(

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkning

Not 1 Anställda och personalkostnader

Personal

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Medelantalet anställda		
Föreningen	2	2
Summa på deltid	2	2

(

(

(

(

Noter till balansräkning

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 513 773	5 513 773
-Nyanskaffningar	93 399	-
	<u>5 607 172</u>	<u>5 513 773</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 561 359	-1 451 085
-Årets avskrivning enligt plan	-111 447	-110 274
	<u>-1 672 806</u>	<u>-1 561 359</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 934 366	3 952 414
Taxeringsvärde byggnader:	11 933 000	10 803 000
Taxeringsvärde mark:	4 015 000	3 102 000
	<u>15 948 000</u>	<u>13 905 000</u>

Not 3 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	457 663	457 663
-Nyanskaffningar	55 485	
-Avyttringar och utrangeringar	-2 754	
	<u>510 394</u>	<u>457 663</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-454 963	-446 863
-Avyttringar och utrangeringar	2 754	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 856	-8 100
	<u>-457 065</u>	<u>-454 963</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 329	2 700

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	276 544	276 544
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	824 926	949 926
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 535 701	2 687 245
	<u>3 637 171</u>	<u>3 913 715</u>

(

(

(

(

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 030 000	4 030 000
Summa ställda säkerheter	4 030 000	4 030 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	2 474	2 437
Summa eventalförpliktelser	2 474	2 437

Not 6 Övriga skulder, inre reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Inre reparationsfond		
Behållning vid årets början	251 881	266 164
Uttag under året	-32 050	-14 283
Avsättn. enl föreningsstämmobeslut	30 000	-
	<u>249 831</u>	<u>251 881</u>
Övriga kortfristiga skulder	7 399	6 957
	<u>257 230</u>	<u>258 838</u>

(

(

(

(

Underskrifter

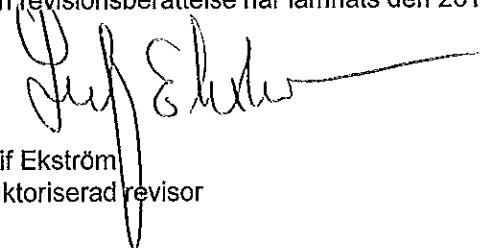
Mariestad den 2017-04-06


Ann-Marie Adamsson
Styrelseordförande


Emil Gullbrantz


Margaretha Sandholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-06


Leif Ekström
Auktoriserad revisor

(

(

(

(



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörsoppen, org. nr 766000-0170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörsoppen för år 2016.

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 2016 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 utvärderar, 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.
- 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 Smörsoppen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpa 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:

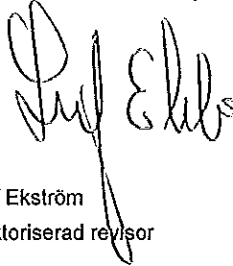
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Mariestad den 2017-04-06



Leif Ekström
Auktoriserad revisor

(

(

(

(