

Årsredovisning för
Brf Ågläntan i Kungsbacka
769630-6484

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ägläntan i Kungsbäcka, 769630-6484 får härmed avge årsredovisning för 2018, föreningens 4:e räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015 och äger fastigheten Norrbro 4, Kungsbäcka kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt kkr

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	2 659 921	2 712 131	2 795 500	
Resultat efter finansiella poster	-367	-255	167	-33
Soliditet, %	51	51	51	51

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	2017-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Inbetalda insatser / grundavgifter	41 125 000	41 125 000
Fond för yttre underhåll	300 000	200 000
Totalt bundet eget kapital	41 425 000	41 325 000
Balanserat resultat	-421 067	-140 197
Årets resultat	-367 315	-180 870
Totalt fritt eget kapital	-788 382	-321 067
Totalt eget kapital	40 636 618	41 003 933

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-421 067
årets resultat	-367 315
Totalt	-788 382
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-788 382
Summa	-788 382

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 659 921	2 712 131
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 659 921	2 712 131
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 772 751	-1 707 175
Personalkostnader	3	-45 341	-43 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-616 351	-603 185
Summa rörelsekostnader		-2 434 443	-2 354 140
Rörelseresultat		225 478	357 991
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 793	-613 386
Summa finansiella poster		-592 793	-613 386
Resultat efter finansiella poster		-367 315	-255 395
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-367 315	-255 395
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	74 525
Årets resultat		-367 315	-180 870

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	78 011 947	78 604 967
Inventarier, verktyg och installationer	5	199 812	223 143
Summa materiella anläggningstillgångar		78 211 759	78 828 110
Summa anläggningstillgångar		78 211 759	78 828 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		238 812	290 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 111	50 209
Summa kortfristiga fordringar		297 923	340 312
Kassa och bank			
Kassa och bank		475 309	623 116
Summa kassa och bank		475 309	623 116
Summa omsättningstillgångar		773 232	963 428
SUMMA TILLGÅNGAR		78 984 991	79 791 538

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 125 000	41 125 000
Fond för yttre underhåll		300 000	200 000
Summa bundet eget kapital		41 425 000	41 325 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-421 067	-140 197
Årets resultat		-367 315	-180 870
Summa fritt eget kapital		-788 382	-321 067
Summa eget kapital		40 636 618	41 003 933
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	37 502 000	33 800 000
Övriga skulder		58 605	4 390 000
Summa långfristiga skulder		37 560 605	38 190 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		110 880	122 445
Skatteskulder		272 770	135 116
Övriga skulder		32 768	63 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		371 350	276 819
Summa kortfristiga skulder		787 768	597 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 984 991	79 791 538

λ

Oku

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesintäkter	1 314 884	1 387 454
Medlemsavgifter	1 345 036	1 324 676
Summa	2 659 920	2 712 130

Not 3 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 799 375	79 799 375
	<u>79 799 375</u>	<u>79 799 375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 194 408	-601 388
-Årets avskrivning enligt plan	-593 020	-593 020
	<u>-1 787 428</u>	<u>-1 194 408</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 011 947	78 604 967

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	233 308	
-Nyanskaffningar		233 308
Vid årets slut	<u>233 308</u>	<u>233 308</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 165	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 331	-10 165
Vid årets slut	<u>-33 496</u>	<u>-10 165</u>
Redovisat värde vid årets slut	199 812	223 143

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	34 062 000
	<u>34 062 000</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Underskrifter

Kungsbäcka 2019-05-19



Heli Karvonen

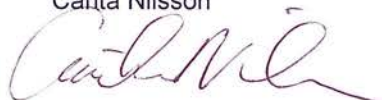


Eric Eldholm



Erik Gustafsson

Carita Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-22



Björn Elken
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ågläntan i Kungsbäcka

Org.nr 769630-6484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ågläntan i Kungsbäcka för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Brf Ägläntan i Kungsbacka för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. ?

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Kungsbacka den 22 maj 2019



Björn Elken

Godkänd revisor

STYRELSESAMMANSÄTTNING 2018

Ordinarie styrelseledamöter

Heli Karvonen

Eric Eldholm

Carita Nilsson

Erik Gustavsson

Stefan Karlsson (Avgått)

Styrelsesuppleanter

Lennart Grenestad

Revisorer

Björn Elken

AE Ekonomi AB

Valberedning

Gunilla Palmgren

Gunnel Litfeldt

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens löpande redovisningen har utförts av Söderlunds Redovisningskonsult och fastighetsförvaltning har Kungshus fastighetsförvaltning AB utfört. Från och med 1 januari 2019 byter vi ekonomiskförvaltning från Söderlunds Redovisningskonsult till SBC. Från och med 1 februari 2019 går även fastighetsförvaltningen över till SBC. Detta enligt årsstämman 2018.

FASTIGHETER

Tomträtt och fastigheter

Vi äger tomten som våra fastigheter står på. Vi äger totalt 4st byggnader. Uppförda 1928 samt 1990. Norrbro 4

Fastighetsadresser

Västergatan 19, 21, 23

Vallgatan 2

Upplåtelseytor

Bostadsrätter	24st
Hysesrätter	3st
Lokaler	8st

Lägenhetsfördelning

1 RoK	4
2 RoK	8
3 RoK	10
4 RoK	5

FÖRSÄKRING

Våra fastigheter var under 2018 försäkrade hos Dina försäkringar. Vi har gjort ett byte i december 2018 till Länsförsäkringar, i samband med bytet upgraderade vi med en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma

Den ordinarie årsstämman hölls den 24/5. Det var ett lågt deltagande förutom styrelsen.

Extra föreningsstämma

I november kallade styrelsen till extra föreningsstämma. Detta med anledning av ombildningen av lokal på Västergatan 19 från hyreslokal till bostad. Styrelsen informerade även om byte av förvaltning till SBC.

STYRELSE

Under året har styrelsen haft totalt 11 st styrelsemöten.

MEDLEMMAR

Föreningens medlemsantal uppgick 31 dec 2018 till 34st.

Överlåtelser och upplåtelser

Under 2018 var det 5st överlåtelser och upplåtelser av bostadsrätter som ägde rum.

ÅRSavgifter

Under 2018 höjdes avgiften på bostadsrätter med 2% Det var den första höjningen föreningen gjort sedan start och den har gjorts enligt den ekonomiska planen. Hysesrätterna höjdes enligt hyresnämndens förhandling med 1%.

PROJEKT OCH PLANERAT UNDERHÅLL 2018

BRANDSKÅP & DETEKTORER

2017 startade vi att uppgradera vårt brandsystem med en ny brandcentral. Arbetet med att uppgradera brandskyddet i våra fastigheter har under 2018 fortsatt och kommer även fortsätta in i 2019. Vi uppgraderar systemet för att skapa trygghet.

VENTILATION

Under 2018 genomfördes OVK i samtliga fastigheter med olika resultat. Under OVK framkom det att ett antal köksrenoveringar gjorts utan styrelsens vetskap. Detta har bla. resulterat i att felaktiga köksfläktar monterats som följd av detta har det påverkat ventilationen i fastigheterna. Uppföljning och åtgärder görs under 2019.

LOKALOMBYGGNAD VÄSTERGATAN 19

Västergatan 19 har haft en lokal som varit tom en längre tid efter ombyggnad. På den extra utlösta föreningsstämman i oktober godkändes det av medlemmarna att gå vidare med att göra om lokalen till bostad. Arbetet fortgår under 2019.

OMBYGGNAD AV SKYDDSRUM

På Västergatan 21 finns ett skyddsrum som vi numera hyrt ut till South Crown AB (Grevens Gastro).

PROJEKT OCH PLANERAT UNDERHÅLL 2019

BRANDSKYDD

Fortlöper under 2019 med utbyte av detektorer i samtliga fastigheter.

HISSAR

Underhållsarbete kommer att ske på hissarna för att säkerställa drift.

VENTILATION

OVK åtgärder fortsätter under 2019.

Det har konstaterats att styrreglering till våra lokaler måste bytas. Detta kommer att ske under 2019.

ENERGIDEKLARATION

Under 2019 kommer det att göras en energideklaration samt ett energiförbrukningsarbete för att där vi kommer att börja med injustering av värme.

MÅLNING AV VALLGATAN 2

I den tekniska rapporten gjord 2015 står det att Vallgatan 2 skall målas. I väntan på ny underhållsplan har styrelsen valt att senarelägga målningen.

UTVECKLING I FRAMTIDEN

2019 kommer styrelsen beställa en underhållsplan av SBC för våra fastigheter. Detta för att vi skall kunna ta fram en **INVESTERINGSPLAN** samt **FINANSIERINGSPLAN**.

EKONOMI

ORD OM RESULTATET

Föreningen redovisar en förlust på -367 Tkr. Löpande underhåll består till stor del av oförutsett underhåll som är svårt att budgetera för.

LÅN

<u>LÅNGIVARE</u>	<u>RÄNTA</u>	<u>BELOPP</u>	<u>VILLKOR</u>
SEB	2,31	9 866	2020-12-28
SEB	1,07	11667	2023
SHB	1,14	11667	2021
SEB	Rörlig 3 månader	4 280	Rörlig 3 månader

