

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kålroten

769631-4991

Räkenskapsåret

2017-05-01 - 2018-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kålroten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2018-09-18. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2018-09-18



Per-Olov Bertholdsson

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kålroten

769631-4991

Räkenskapsåret

2017-05-01 - 2018-04-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kålroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-05-01 - 2018-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöter

Per-Olov Bertholdsson, ordf.
Birgitta Nilsson
Erik Skjöldebrand

Styrelsesuppleanter

Ingen vald

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter av två ledamöter i förening.

Revisor

Joakim Hermansson

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Medlemsinformation

Byggnad

Fastigheten har totalt fem lägenheter, med adress Västmannagatan 22 i Örebro.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.
Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningen har två lån hos Länsförsäkringar uppgår till 3 969 375 kr.
Lån ett har rörlig ränta 1,53% och lån två bunden fram till 2019-06-30 med ränta på 1,70%.

Föreningen amorterar varje år 15 000 kr.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 st 2 rum och kök	63 kvm
1 st 2 rum och kök	54 kvm
1 st 2 rum och kök	56 kvm
1 st 2 rum och kök	61 kvm
1 st 2 rum och kök	85 kvm

Total bostadsarea uppgår till 319 kvm.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	242	223
Resultat efter finansiella poster	-71	-54
Soliditet (%)	62,7	62,8
Skuld/kvm bostadsrättyta, kr	12 443	12 553
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	716	657

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 950 000		-53 825	6 896 175
Disposition av föregående års resultat:		-53 825	53 825	0
Årets resultat			-70 786	-70 786
Belopp vid årets utgång	6 950 000	-53 825	-70 786	6 825 389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-53 825
årets förlust	-70 786
	-124 611

behandlas så att
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan
i ny räkning överföres

9 761
-134 372
-124 611

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

Resultaträkning	Not	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	242 180	222 762
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		242 180	222 762
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-173 529	-186 956
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-74 978	-63 248
Summa rörelsekostnader		-248 507	-250 204
Rörelseresultat		-6 327	-27 442
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	32 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 459	-58 779
Summa finansiella poster		-64 459	-26 383
Resultat efter finansiella poster		-70 786	-53 825
Resultat före skatt		-70 786	-53 825
Årets resultat		-70 786	-53 825

Balansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 735 045	10 810 023
Summa materiella anläggningstillgångar		10 735 045	10 810 023
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		10 735 045	10 810 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 880	24 528
Övriga fordringar		52	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		754	1 526
Summa kortfristiga fordringar		25 686	26 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		122 431	148 071
Summa kassa och bank		122 431	148 071
Summa omsättningstillgångar		148 117	174 125
SUMMA TILLGÅNGAR		10 883 162	10 984 148

Balansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 950 000	6 950 000
Summa bundet eget kapital		6 950 000	6 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-53 825	0
Årets resultat		-70 786	-53 825
Summa fritt eget kapital		-124 611	-53 825
Summa eget kapital		6 825 389	6 896 175
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 954 375	3 948 625
Summa långfristiga skulder		3 954 375	3 948 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000	56 000
Leverantörsskulder		30 505	25 322
Skatteskulder		6 575	6 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 318	51 451
Summa kortfristiga skulder		103 398	139 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 883 162	10 984 148

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 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 Ställda säkerheter

	2018-04-30	2017-04-30
Fastighetsinteckning	4 035 000	4 035 000
	4 035 000	4 035 000

Not 2 Nettoomsättning

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Årsavgifter bostäder	228 612	209 561
Övriga intäkter	1 568	0
Hyror garage och parkeringsplatser	12 000	13 200
	242 180	222 761

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Fastighets skötelse	37 750	28 865
Fastighetsskötelse utöver avtal	13 500	37 500
Avfallshantering	5 711	4 269
El för belysning	6 950	5 846
Fjärrvärme	59 382	55 046
Vatten och avlopp	8 464	5 473
Fastighetsförsäkringspremier	8 298	7 997
Fastighetsskatt/avgift	6 575	6 575
Tv-avgifter	4 792	5 309
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	1 605	1 500
	153 027	158 380

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Redovisningstjänster	20 002	26 251
Bankkostnader	500	2 325
	20 502	28 576

Not 5 Medelantalet anställda

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-04-30	2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 873 271	8 198 271
Inköp	0	2 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
Ingående avskrivningar	-63 248	0
Årets avskrivningar	-74 978	-63 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 226	-63 248
Utgående redovisat värde	10 735 045	10 810 023

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2018-04-30	2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	57 604
Försäljningar/utrangeringar	0	-57 604
Omklassificeringar enligt REDU9		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

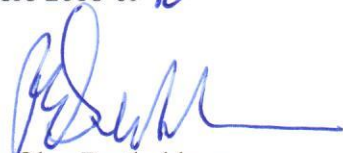
Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

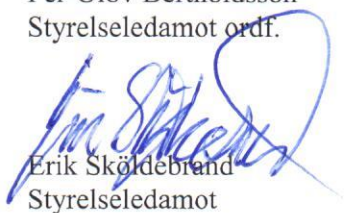
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-04-30	Lånebelopp 2017-04-30
Länsförsäkringar fastighetslån 01	1,70	2019-07-01	1 998 750	2 010 000
Länsförsäkringar fastighetslån 28	1,53	2018-06-01	1 970 625	1 994 625
			3 969 375	4 004 625
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	56 000

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 2018-09-10



Per-Olov Bertholdsson
Styrelseledamot ordf.



Erik Sköldebrand
Styrelseledamot

Birgitta Nilsson
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-09-13.



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kålroten

Org.nr 769631-4991

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kålroten för räkenskapsåret 2017-05-01 – 2018-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 30 april 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kålroten för räkenskapsåret 2017-05-01 – 2018-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro 2018-09-13



Joakim Hermansson
Revisor