

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Centrumplan i Alingsås

769632-0782

Räkenskapsåret

2017



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centrumplan i Alingsås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Amanda Blank
Filippa Gabriellii
Elin Johansson
Ann-Mari Reichel
Jennie Svantesson

Styrelsemöten har hållits vid 6 tillfällen under 2017.

Ordinarie revisorer

Thorbjörn Wängvik

Fastigheter

Alingsås Färgaren 7

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
13	Lägenheter	738 m ² (BOA)
4	Lokaler	571 m ²

Lokalerna används som lager, förråd och kontor.

Under 2017 har två lägenheter bytt ägare.

Förvaltning

Vi har en pågående diskussion om vi ska välja att använda oss av en ekominisk förvaltning i föreningen (SBC) fortsättningsvis, men detta kommer att diskuteras och beslutas om på möte efter föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen tillsatt en ny styrelse och tillsammans försökt skapa en så bra start som möjligt för medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under det kommande året kommer en 2-årsbesiktning att ske för de som bor i det nybyggda huset.

Medlemsinformation

Tre medlemmar har tillkommit under året och föreningen har därmed 19 medlemmar per 2017-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016 (9 mån)
Nettoomsättning	635	155
Resultat efter finansiella poster	-110	-20
Soliditet (%)	69	69

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 847 000	5 343 000	75 000	-75 000	-68 095	20 121 905
Disposition av föregående års resultat:				-68 095	68 095	0
Årets resultat					-109 746	-109 746
Belopp vid årets utgång	14 847 000	5 343 000	75 000	-143 095	-109 746	20 012 159

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-143 095
årets förlust	-109 746
	-252 841
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	49 446
i ny räkning överföres	-302 287
	-252 841

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-04-15 -2016-12-31 (9 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		634 532	154 928
		634 532	154 928
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-263 495	-52 361
Övriga kostnader		-23 142	-13 844
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-359 136	-90 274
		-645 773	-156 479
Rörelseresultat		-11 241	-1 551
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	-48 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 505	-18 044
		-98 505	-66 544
Resultat efter finansiella poster		-109 746	-68 095
Resultat före skatt		-109 746	-68 095
Årets resultat		-109 746	-68 095

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 389 258	28 748 394
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	1 500
Summa anläggningstillgångar		28 389 258	28 749 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 437	3 993
Övriga fordringar		0	18 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 643	27 465
		34 080	50 359
<i>Kassa och bank</i>		460 698	249 284
Summa omsättningstillgångar		494 778	299 643
SUMMA TILLGÅNGAR		28 884 036	29 049 537

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 847 000	14 847 000
Uppåtelseavgifter		5 343 000	5 343 000
Fond för yttre underhåll		75 000	75 000
		20 265 000	20 265 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-143 095	-75 000
Årets resultat		-109 746	-68 095
		-252 841	-143 095
Summa eget kapital		20 012 159	20 121 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	8 656 740	8 745 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	88 560	88 560
Leverantörsskulder		18 048	10 387
Aktuella skatteskulder		35 410	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	73 119	83 385
Summa kortfristiga skulder		215 137	182 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 884 036	29 049 537

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas (nya/äldre byggnaden):

Byggnad - Stomme	1/1,3 %
Byggnad - Tak	2,5/2,8 %
Byggnad - Fasad	2,5/3,3 %
Byggnad - Fönster	2,5/2 %
Byggnad - Rör	2/5 %
Byggnad - Ventilation	3,3 %
Byggnad - El	2/5 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016-04-15 -2016-12-31
Uppvärmning	81 382	26 563
Taxebundna kostnader	38 414	6 292
Fastighetsskötsel	10 742	2 488
Reparation och underhåll	66 166	9 188
Försäkring	31 381	7 830
Fastighetsskatt	35 410	0
	263 495	52 361

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016-04-15 -2016-12-31
Nedskrivning	0	-48 500
	0	-48 500

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 838 668	0
Inköp	0	28 838 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 838 668	28 838 668
Ingående avskrivningar	-90 274	0
Årets avskrivningar	-359 136	-90 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-449 410	-90 274
Utgående redovisat värde	28 389 258	28 748 394
Taxeringsvärden byggnader	11 719 000	11 719 000
Taxeringsvärden mark	1 471 000	1 471 000
	13 190 000	13 190 000
Bokfört värde byggnader	24 813 263	25 172 399
Bokfört värde mark	3 575 995	3 575 995
	28 389 258	28 748 394

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	50 000
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Ingående nedskrivningar	-48 500	0
Försäljningar/utrangeringar	48 500	0
Årets nedskrivningar	0	-48 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-48 500
Utgående redovisat värde	0	1 500

Bostadsrättsföreningen har köpt en fastighet via paketering. Köpeskillingen i samband med inköpet har således lagts på fastigheten då den förts över från det inköpta aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har under året avyttrats.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	23 643	23 500
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 965
	23 643	27 465

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Sparbanken Alingsås (8304-8 925 501 446-7)	0,95%	3 431 700	3 520 260
Sparbanken Alingsås (8304-8 925 501 461-6)	1,070%	2 656 800	2 656 800
Sparbanken Alingsås (8304-8 925 501 471-5)	1,34%	2 656 800	2 656 800
		8 745 300	8 833 860

Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller inom ett år	88 560	88 560
Skulder som förfaller mellan 2 - 5 år	354 240	354 240
Skulder som förfaller senare än fem år	8 302 500	8 391 060
	8 745 300	8 833 860

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror	52 976	52 173
Upplupna elkostnader	12 643	9 927
Upplupna fastighets och administrationskostnader	7 500	21 282
	73 119	83 382

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckningar	17 890 000	17 890 000
	17 890 000	17 890 000

Alingsås den 5 april 2018


Amanda Blank


Filippa Gabriell


Elin Johansson


Ann-Mari Reichel


Jennie Svantesson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 11/4-2018.


Thorbjörn Wängvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Centrumplan i Alingsås
Org.nr 769632-0782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Centrumplan i Alingsås för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Centrumplan i Alingsås för räkenskapsåret 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

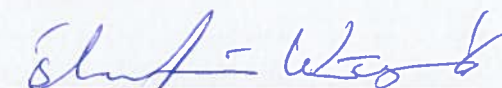
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Alingsås den 11/4-2018.



Thorbjörn Wångvik
Auktoriserad revisor

