

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Smörsoppen

766000-0170

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smørsoppen, 766000-0170, med säte i Mariestad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med 48 lägenheter. Verksamheten består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna i fastigheten Smørsoppen 9, Mariestad. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar.

Månadsavgifterna för lägenheter, garage och carportar har varit oförändrade sedan 2016-07-01. Under året har föreningen bytt värmeledningssystem i husen samt diverse mindre underhåll. Föreningen har även uppfört kärlskåp för källsortering av sopor.

Under 2019 planerar föreningen förbättra asfalteringen vid garage och carportar och sätta upp laddstolpe för elbil. Vidare kan fasaden på gavlarna och dräneringen komma att behöva ses över.

Månadsavgifterna planeras att höjas 2019-07-01.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	1 797 199	1 797 896	1 761 600	1 698 713	1 555 992
Resultat efter finansiella poster	182 171	339 962	417 969	-197 580	-152 815
Fond för yttre underhåll, tkr	1 178	878	514	744	744
Genomsnittlig låneränta %	2,2	2,7	2,8	2,7	3,0
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 519	1 155	1 242	1 337	1 316
Soliditet %	24,6	27,0	22,0	16,0	19,0
Definitioner: se not					

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond för Underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	272 600	42 330	877 794	343 075
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till reservfond		17 000		-17 000
Avsättning till Yttre underhållsfond			300 000	-300 000
Avsättning till inre underhållsfond				-20 000
Årets resultat				182 171
Vid årets slut	272 600	59 330	1 177 794	188 246

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 188 246, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Anspråktagande ur Yttre underhållsfond	-
Avsättning till Yttre underhållsfond	150 000
Avsättning till Inre underhållsfond	30 000
Balanseras i ny räkning	8 246
Summa	188 246

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		1 797 199	1 797 896
Övriga rörelseintäkter		2 625	150
		<u>1 799 824</u>	<u>1 798 046</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 202 723	-1 060 763
Personalkostnader	3	-182 690	-177 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-129 903</u>	<u>-125 830</u>
Rörelseresultat		<u>284 508</u>	<u>433 906</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-102 337</u>	<u>-93 953</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>182 171</u>	<u>339 962</u>
Resultat före skatt		<u>182 171</u>	<u>339 962</u>
Årets resultat		<u>182 171</u>	<u>339 962</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 098 917	3 819 423
Inventarier, verktyg och installationer	5	119 295	42 442
		<u>5 218 212</u>	<u>3 861 865</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 218 212</u>	<u>3 861 865</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		3 207	-
Övriga fordringar		22 556	27 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 984</u>	<u>32 019</u>
		58 747	59 381
Kassa och bank		<u>1 629 326</u>	<u>1 726 050</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 688 073</u>	<u>1 785 431</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 906 285</u>	<u>5 647 296</u>

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>			
Inbetalda insatser		272 600	272 600
Reservfond		59 330	42 330
Fond för yttre underhåll		1 177 794	877 794
		<u>1 509 724</u>	<u>1 192 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 075	3 113
Årets resultat		182 171	339 962
		<u>188 246</u>	<u>343 075</u>
Summa eget kapital		<u>1 697 970</u>	<u>1 535 799</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 282 814	3 104 658
		<u>4 282 814</u>	<u>3 104 658</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	162 994	276 544
Förskott månadsavgifter		135 672	143 966
Leverantörsskulder		99 188	64 725
Skatteskulder		-	3 478
Övriga kortfristiga skulder	7	278 252	268 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 395	249 202
		<u>925 501</u>	<u>1 006 839</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 906 285</u>	<u>5 647 296</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Det är första året som det allmänna rådet BFAR 2012:1 tillämpas varför bristande jämförbarhet kan uppstå. Byte av redovisningsprincip har skett för att ge en mer rättvisande bild av föreningens ställning och resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnad, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	40-50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Anställda i föreningen på deltid	2	2
Totalt	2	2

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 607 172	5 607 172
-Nyanskaffningar	1 397 500	
Vid årets slut	7 004 672	5 607 172
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 787 749	-1 672 806
-Årets avskrivning	-118 006	-114 943
Vid årets slut	-1 905 755	-1 787 749
Redovisat värde vid årets slut	5 098 917	3 819 423
Taxeringsvärde byggnader	11 933 000	11 933 000
Taxeringsvärde mark	4 015 000	4 015 000
Redovisat värde vid årets slut	15 948 000	15 948 000

Ränta har inte räknats in i anskaffningsvärdet.
Nyanskaffningar består i nytt värmeledningssystem.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	510 394	510 394
-Nyanskaffningar	88 750	
	599 144	510 394
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-467 952	-457 065
-Årets avskrivning	-11 897	-10 887
	-479 849	-467 952
Redovisat värde vid årets slut	119 295	42 442

Ränta har inte räknats in i anskaffningsvärdet.
Nyanskaffning består i kärlskåp för sopsortering.

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotid inom ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	162 994	276 544
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	276 976	699 926
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 005 838	2 404 732
	4 445 808	3 381 202

Not 7 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond		
Behållning vid årets början	261 364	249 831
Uttag under året	-10 486	-18 467
Avsättning enl. föreningsstämmobeslut	20 000	30 000
	270 878	261 364
Övriga kortfristiga skulder	7 374	7 560
	278 252	268 924

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 592 000	4 030 000
Summa ställda säkerheter	4 592 000	4 030 000

Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastigo	1 843	2 456

Underskrifter

Mariestad 2019-03-25



Margaretha Sandblom
Styrelseordförande

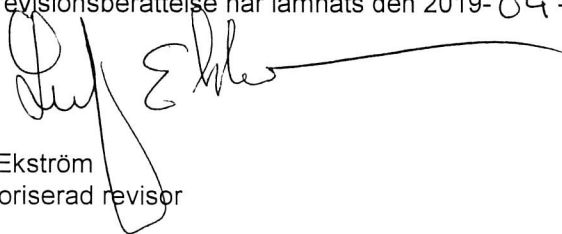


Emil Gullbrantz



Håkan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-12



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 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 31 december 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.

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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 2018 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 förtlöpande 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:

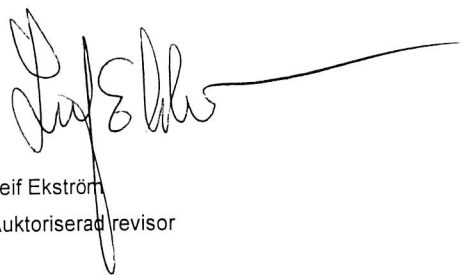
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 12 april 2019



Leif Ekström
Auktoriserad revisor