

Årsredovisning

för

BRF Fåret

716449-4762

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Fåret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fåret bildades 1992-02-13.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fåret 12, Strågatan 1 A-H, 5 A-B, och 7 A-B.

Total bostadsyta 933,6 kvm.

Lägenheter, bostadsrätt	2 RoK	4 st
	3 RoK	6 st
	4 RoK	2 st

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Töreboda.

Medlemsinformation

STYRELSE, ÖVRIGA, FÖRENINGSFRÅGOR, ÅTGÄRDER m.m.

Föreningsstämma:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02, i stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelse:

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Päivi Sisk	ordförande	< avgående >
Jan Eriksson	v.ordförande	<1 år kvar >
Gunilla Johansson	sekreterare	<1 år kvar >
Roy Andersson	ledamot	< 1 år kvar >

Suppleanter har varit:

Pontus Johansson

Sammanträden:

Under verksamhetsåret har hållits 3 st. styrelsesammanträde samt 1 föreningsstämma.

Firmateckning:

Förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Gunnar Andersson, GA Revision, Töreboda.

Medlemsantalet:

Föreningens totalt 12 lägenheter har under året varit upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring:

Föreningens fastighet har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Åtgärder:

Föreningen har installerat fiber till föreningens fastighet, kostnad 135 000 kr, med avskrivningstid 10 år.

Byte av panel och vindskivor på carport, kostnad 116 250 kr, Erics Bygg.

Byte till 4 st nya stolparmaturer, kostnad 14 000 kr, Eliit.

I övrigt endast mindre löpande underhåll.

Lgh.1 har överlåtits under 2018.

Administration:

Den administrativa förvaltningen har TeBe Redovisningsbyrå AB, ansvarat för.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	668	668	668	642
Resultat efter finansiella poster	172	265	50	177
Soliditet (%)	27	25	21	19

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	206 000	416 000	540 677	264 650	1 427 327
Disposition av föregående års resultat:		120 000	144 650	-264 650	0
Årets resultat				172 323	172 323
Belopp vid årets utgång	206 000	536 000	685 327	172 323	1 599 650

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	685 327
årets vinst	172 323
	857 650
disponeras så att	
fondavsättning yttre	120 000
i ny räkning överföres	737 650
	857 650

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	172 323
Avsättning till underhållsfond	- 120 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 120 000

Resultat efter fondförändring **52 323**

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	667 944	667 944
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		667 944	667 944
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-207 261	-89 362
Övriga externa kostnader		-46 229	-53 799
Personalkostnader		-7 952	-7 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 253	-145 735
Summa rörelsekostnader		-407 695	-296 426
Rörelseresultat		260 249	371 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 926	-106 872
Summa finansiella poster		-87 926	-106 868
Resultat efter finansiella poster		172 323	264 650
Resultat före skatt		172 323	264 650
Årets resultat		172 323	264 650

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

4 776 758

4 788 011

Summa materiella anläggningstillgångar

4 776 758

4 788 011

Summa anläggningstillgångar

4 776 758

4 788 011

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2 976

3 006

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 742

13 745

Summa kortfristiga fordringar

10 718

16 751

Kassa och bank

Kassa och bank

1 124 935

964 697

Summa kassa och bank

1 124 935

964 697

Summa omsättningstillgångar

1 135 653

981 448

SUMMA TILLGÅNGAR

5 912 411

5 769 459

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

206 000

206 000

Fond för yttre underhåll

536 000

416 000

Summa bundet eget kapital

742 000

622 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

685 327

540 677

Årets resultat

172 323

264 650

Summa fritt eget kapital

857 650

805 327

Summa eget kapital

1 599 650

1 427 327

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

3 932 500

4 092 500

Summa långfristiga skulder

3 932 500

4 092 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

160 000

160 000

Förskott från medlemmar

52 355

53 913

Leverantörsskulder

135 471

2 690

Skatteskulder

7 328

818

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25 107

32 211

Summa kortfristiga skulder

380 261

249 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 912 411

5 769 459

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10 - 50 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 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavg.lägenhet	654 984	654 984
Årsavgift parabol	12 960	12 960
	667 944	667 944

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Elström	6 568	7 268
Vatten	37 860	37 242
Vatten medlemsavräkn.	-37 012	-35 319
Renhållning	13 327	11 281
Kabel-TV	1 867	14 051
Byggnad löpande	140 695	16 972
Fastighetsskatt	28 140	21 630
Försäkring	15 816	16 237
	207 261	89 362

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 603 121	7 603 121
Inköp	135 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 738 121	7 603 121
Ingående avskrivningar	-2 815 110	-2 669 375
Årets avskrivningar	-146 253	-145 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 961 363	-2 815 110
Utgående redovisat värde	4 776 758	4 788 011
Taxeringsvärden byggnader	2 852 000	2 284 000
Taxeringsvärden mark	900 000	600 000
	3 752 000	2 884 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 292 500	3 452 500
	3 292 500	3 452 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	6 773 000	6 773 000
	6 773 000	6 773 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,95	2019-03-12	1 185 000	1 245 000
Stadshypotek	1,96	2019-03-01	1 417 500	1 467 500
Stadshypotek	2,35	2022-03-01	1 490 000	1 540 000
			4 092 500	4 252 500
Kortfristig del av långfristig skuld			160 000	160 000

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fåret
Org.nr 716449-4762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fåret 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.

GA

GA Revision Mariestad AB
Österlånggatan 13
542 30 Mariestad

Telefonnummer
0501/474 90

Fax nr.
0501/180 10

E-mail
gunnar@garev.se

Stora Bergsgatan 20
545 33 Töreboda

0506/473 47

0506/105 11

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. Risker 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. *A*

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 Fåret för räkenskapsåret 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 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 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. 

GA Revision Mariestad AB
Österlånggatan 13
542 30 Mariestad

Telefonnummer
0501/474 90

Fax nr.
0501/180 10

E-mail
gunnar@garev.se

Stora Bergsgatan 20
545 33 Töreboda

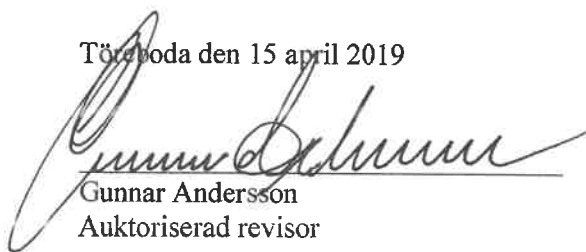
0506/473 47

0506/105 11

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.

Töreboda den 15 april 2019



Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor

Töreboda den 19 mars 2019


Päivi Sisk

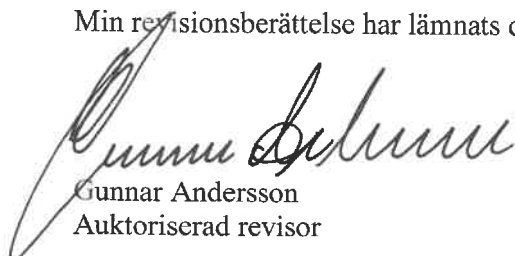

Gunilla Johansson


Jan Eriksson


Roy Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2019


Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor