

Årsredovisning
för
BRF Smögenbaden

769615-0650

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Smögenbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter i de av föreningen ägda fastigheterna Smögenön 51:2 och 95:4-8 i Sotenäs kommun. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får sker till fysisk och juridisk person.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-24 hos Bolagsverket.

Föreningens byggnader

De första medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Smögenbaden flyttade in i de av PEAB uppförda bostäderna i juni 2009. Föreningen upplåter 26 bostadsrättslägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och hyr ut 20 p-platser och 23 garageplatser.

Styrelse, revisor och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen

Ola Johansson	Ordförande
Michael Gilbertsson	Ledamot
Rosita Molldén	Ledamot
Kenth Johansson	Ledamot

Styrelsen har haft 3 protokollförda möten under 2017, samt ett antal uppföljningsmöten per telefon.

Revisor	Anders Sandquist, Baker Tilly EMK
Revisorssuppleant	Anders Eckert, Baker Tilly EMK

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	4 st
2 rok	4 st
3+1 rok	4 st
4 rok	2 st
5 rok	12st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har två nya medlemmar valts in. Anders Abrahamsson och Suvi Apunen i Lgh 4B2, samt Tom och Elisabeth Jord o Lgh 2B.

Två städdagar med efterföljande social samvaro har genomförts under god uppslutning. Peab har utfört garantiarbeten, främst plåtarbete. Arbetet förväntas vara slutfört under 2018.

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos BSB Försäkringar. Bankkontakt är Swedbank. Fiskarföreningen Norden ronddar området 1 ggr/vecka.

Föreningen har startat arbetet att ta fram en "Underhållsplan" som skall säkra ett långsiktigt underhåll av fastigheten på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt.

Föreningens ekonomi

Föreningen är i gott ekonomiskt skick med en ekonomi i balans med låg belåningsgrad och har en god kassalikviditet. Styrelsen bedömer därför att föreningen har fullgod beredskap att möta sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Under 2017 har man amorterat 300 000 kronor på fastighetslån.

Man har varit befriad från fastighetsskatten i 5 år men från 2015 betalar man 16146 kronor per år, vilket avser 621 kr per lägenhet. Denna avgift kommer fördubblas år 2020.

Föreningen gör ett bättre resultat än föregående år. Ur kassaflödessynpunkt är resultatet mycket positivt och visar ett operativt kassaflöde på 524 tkr.

Det som är avgörande för föreningen är att avgifter tas ut i en omfattning som gör det möjligt för föreningen att betala löpande utgifter och för att möta framtida kostnader för underhåll av fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Hunnebostrand.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter	1 146	1 106	1 076	1 052
Resultat efter finansiella poster	103	50	-49	-138
Soliditet (%)	79	79	78	78
Operativt kassaflöde	524	470	371	282

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 453 638	155 264	-68 082 417	49 871	50 576 356
Avsättn. fond yttre underhåll		62 400	-62 400		0
Disposition av föregående års resultat:			49 871	-49 871	0
Årets resultat				103 259	103 259
Belopp vid årets utgång	118 453 638	217 664	-68 094 946	103 259	50 679 615

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-68 094 946
årets vinst	103 259
	-67 991 687

behandlas så att	
avsättning till yttre fond görs med 0,1% av tax. värde på fastighet	37 400
i ny räkning överföres	-68 029 087
	-67 991 687

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



Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		1 146 063	1 106 338
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 146 063	1 106 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-210 318	-266 456
Administrationsomkostnader		-261 434	-213 889
Personalkostnader	2	-8 750	-8 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 260	-420 260
Summa rörelsekostnader		-900 762	-909 604
Rörelseresultat		245 301	196 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-7	9
Räntekostnader		-142 035	-146 872
Summa finansiella poster		-142 042	-146 863
Resultat efter finansiella poster		103 259	49 871
Resultat före skatt		103 259	49 871
Årets resultat		103 259	49 871

✶

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

62 861 702

63 281 962

Summa materiella anläggningstillgångar

62 861 702

63 281 962

Summa anläggningstillgångar

62 861 702

63 281 962

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

96 418

88 902

Övriga fordringar

1 496

1 489

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 347

47 419

Summa kortfristiga fordringar

146 261

137 810

Kassa och bank

Kassa och bank

1 212 787

936 779

Summa kassa och bank

1 212 787

936 779

Summa omsättningstillgångar

1 359 048

1 074 589

SUMMA TILLGÅNGAR

64 220 750

64 356 551



Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

118 453 638

118 453 638

Fond för yttre underhåll

217 664

155 264

Summa bundet eget kapital

118 671 302

118 608 902

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-68 094 946

-68 082 417

Årets resultat

103 259

49 871

Summa fritt eget kapital

-67 991 687

-68 032 546

Summa eget kapital

50 679 615

50 576 356

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

13 100 000

13 400 000

Summa långfristiga skulder

13 100 000

13 400 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

723

300

Leverantörsskulder

53 289

6 060

Skatteskulder

33 566

32 630

Övriga skulder

4 089

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

349 468

341 205

Summa kortfristiga skulder

441 135

380 195

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 220 750

64 356 551

A

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

Avskrivningsunderlaget har beräknats med ett schablonmässigt restvärde om 20% då föreningen ej ansvarar för inre underhåll.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Operativt kassaflöde

Utgörs av summan av kassamässigt rörelseöverskott.

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



Not 3 Byggnader och mark

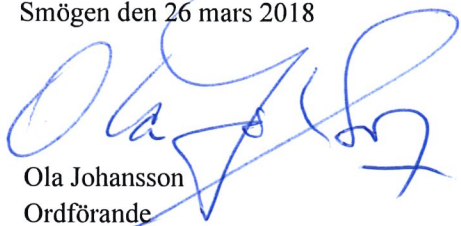
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 793 858	64 793 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 793 858	64 793 858
Ingående avskrivningar	-1 511 896	-1 091 636
Årets avskrivningar	-420 260	-420 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 932 156	-1 511 896
Ingående uppskrivningar	0	71 056 133
Omklassificeringar		-71 056 133
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	62 861 702	63 281 962

Not 4 Långfristiga skulder

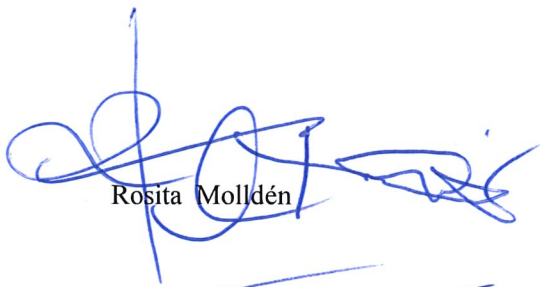
	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 100 000	13 400 000
	13 100 000	13 400 000

✶

Smögen den 26 mars 2018



Ola Johansson
Ordförande



Rosita Molldén



Kenth Johansson



Michael Gilbertsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2018



Anders Sandquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Smögenbaden
Org.nr 769615-0650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smögenbaden 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 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.

A

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 Smögenbaden 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 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

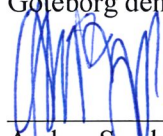
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 26 mars 2018



Anders Sandquist
Auktoriserad revisor

