

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs

769633-8404

Räkenskapsåret
2017-01-31 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs, 769633-8404 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-31 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-01-31. Föreningen har sitt säte i Sotenäs.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Tången 47:1 som uppfördes 1940 men total om- och tillbyggdes 2009. Fastigheten består av 11 lägenheter.

Adress: Änggatan 14 Kungshamn

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
7	1	291
3	2	222
1	1	127,5
11		640,5

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen är nybildad hade vid årets slut 14 medlemmar.

Överlåtelse

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den konstituerande föreningstämma den 23 januari 2017

Göran Zaar	Ledamot
Oscar Zaar	Ledamot
Gustav Zaar	Ledamot
Ann-Christine Zaar	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie:

Suppleant:

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Under året har föreningen köpt fastigheten Tången 47:1 genom köp av Sydvästen i Tången Fastighets AB

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med belopp motsvarande minst ett halvt prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Flerårsöversikt

	2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	105 947	
Resultat efter finansiella poster	-129 120	
Soliditet, %	49,6	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	155	
Lån, kr/m ²	7 449	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,56	
Driftskostnad, kr/m ²	49	
Kassalikviditet, %	100	

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Inbetalda insatser under året	23 950 000	-			
Årets resultat				-129 120	-129 120
Vid årets slut	23 950 000	-	-	-129 120	-129 120

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-129 120
Totalt	-129 120
Balanseras i ny räkning	-129 120

Summa

-129 120

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-31- 2017-12-31</i>
Avgifter	3	99 578
Övriga rörelseintäkter		6 369
		105 947
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Fastighetskostnader	4	-36 908
Administrationskostnader	5	-8 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 353
Rörelseresultat		-84 166
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Räntekostnader		-44 954
Resultat efter finansiella poster		-129 120
Årets resultat		-129 120

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	6	28 555 647
		28 555 647
Summa anläggningstillgångar		28 555 647
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 348
		2 348
<i>Kassa och bank</i>		19 420 204
Summa omsättningstillgångar		19 422 552
SUMMA TILLGÅNGAR		47 978 199

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		23 950 000
		<u>23 950 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Årets resultat		-129 120
		<u>-129 120</u>
Summa eget kapital		<u>23 820 880</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 746 000
		<u>4 746 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		36 000
Leverantörsskulder		8 094
Övriga kortfristiga skulder		19 336 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 740
		<u>19 411 319</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 978 199</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar, fasader, yttertak	50-200 år
-Inomhusmiljö	20-50 år
-Övrigt	20-50 år

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.

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.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 3 Nettoomsättning

2017-01-31-
2017-12-31

Årsavgifter bostäder	99 578
Övriga intäkter	6 369
Summa	105 947

Not 4 Fastighetskostnader

2017-01-31-
2017-12-31

<i>Driftskostnader</i>	
El	13 411
Vatten	11 773
Renhållning	1 361
Försäkring	4 603
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>31 148</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>	
Löpande underhåll	5 760
Summa	36 908

Not 5 Administrationskostnader

2017-01-31-
2017-12-31

Ekonomisk förvaltning	8 124
Övriga förvaltningskostnader	728
Summa	8 852

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>	
Byggnader	22 110 332
Mark	6 589 668
Summa anskaffningsvärden	28 700 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	
Årets avskrivning byggnad	-144 353
Utgående ackumulerande avskrivningar	-144 353
Planenligt restvärde vid årets slut	28 555 647
<i>Taxeringsvärde</i>	
Byggnad	5 600 000
Mark	1 669 000
	7 269 000

Not 7 Långfristiga skulder

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>
Nordea	1,52	2020-05-25	1 592 000
Nordea	1,25	2018-05-25	1 598 000
Nordea	1,93	2022-05-25	1 592 000
			4 782 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
senare än fem år efter balansdagen 4 602 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Övriga noter

Ställda säkerheter

	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	
Fastighetsinteckningar	4 800 000
Summa ställda säkerheter	4 800 000

Underskrifter

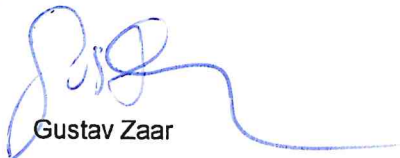
Sotenäs 2018-04-20



Göran Zaar

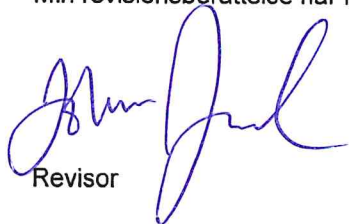


Oscar Zaar



Gustav Zaar

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-



Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs

Organisationsnummer 769633-8404

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 28 mars 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 28 mars 2018



John Jaresund