

# Årsredovisning

för

## BRF Kårtorp

716410-4163

Räkenskapsåret

2018

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kårtorp bildades 1985-01-07.

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.

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hunden 5 - 12. Byggnadsår 1985.  
Fastigheten är fördelad på 8 st småhus, 4 st 104 kvm och 4 st 112 kvm, total boyta 864 kvm.

Föreningen har sitt säte i Töreboda.

### Medlemsinformation

#### **STYRELSE, ÖVRIGA, FÖRENINGSFRÅGOR, ÅTGÄRDER m.m.**

##### **Föreningsstämma:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02, i stämman deltog 6 medlemmar.

##### **Styrelse:**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Charlotte Johansson	ordförande	<avgående >
Marita Funk	v.ordförande	<1 år kvar >
Birthe Vedberg	sekreterare	<1 år kvar >
Bo Johansson	ledamot	<avgående >

##### **Suppleant har varit:**

Bert Järnede

##### **Sammanträden:**

Under verksamhetsåret har hållits 6 styrelsemöte samt 1 föreningsstämma.

##### **Firmatecknare:**

Förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

##### **Revisorer:**

Av föreningen vald Gunnar Andersson, suppleant Leif Vedberg.

##### **Medlemsantalet:**

Föreningens totalt 8 hus har under året varit upplåtna som bostadsrätt.

Hus nr. 1, 3 och 6 har bytt ägare under 2018.

##### **Försäkring:**

Föreningens fastighet har varit fullvärdesföräkrad hos Länsförsäkringar.

**Åtgärder:**

VVS kostnader för kranar/blandare 11 300 kr.

Snöröjning 4000 kr.

Övriga underhållskostnader såsom målarfärg, virke m.m. kostnad 17 800 kr.

**Årsavgifter:**

Månadsavgifter för 2019 höjs 3 % från 1/5 till: 5845 kr. resp. 6180 kr.

**Administration:**

Den administrativa förvaltningen har TeBe Redovisningsbyrå AB, ansvarat för.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	560	550	539	524
Resultat efter finansiella poster	252	-52	187	113
Soliditet (%)	24	18	20	16

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	48 000	434 015	365 159	-51 503	<b>795 671</b>
Disposition av föregående års resultat:		64 000	-115 503	51 503	<b>0</b>
Årets resultat				252 129	<b>252 129</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 000</b>	<b>498 015</b>	<b>249 656</b>	<b>252 129</b>	<b>1 047 800</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	249 656
årets vinst	252 129
	<b>501 785</b>

disponeras så att fondavsättning yttre	64 000
i ny räkning överföres	437 785
	<b>501 785</b>

**Tillägg till resultaträkningen:** 252 129

Avsättning till underhållsfond	- 64 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	- 64 000

**Resultat efter fondförändring** 188 129

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	560 400	549 840
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>560 400</b>	<b>549 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-111 245	-393 018
Övriga externa kostnader		-49 306	-46 145
Personalkostnader		-15 469	-15 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-69 180	-71 680
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-245 200</b>	<b>-526 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>315 200</b>	<b>23 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 071	-74 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 071</b>	<b>-74 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>252 129</b>	<b>-51 503</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>252 129</b>	<b>-51 503</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>252 129</b>	<b>-51 503</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 414 416	3 483 596
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 414 416</b>	<b>3 483 596</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	113 630	113 630
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 630</b>	<b>113 630</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 528 046</b>	<b>3 597 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 874	3 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 214	7 153
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 088</b>	<b>10 183</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		900 684	729 964
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>900 684</b>	<b>729 964</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>906 772</b>	<b>740 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 434 818</b>	<b>4 337 373</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 000	48 000
Fond för yttre underhåll		498 015	434 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>546 015</b>	<b>482 015</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		249 656	365 159
Årets resultat		252 129	-51 503
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>501 785</b>	<b>313 656</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 047 800</b>	<b>795 671</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	7, 8	3 155 149	3 303 485
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 155 149</b>	<b>3 303 485</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		148 341	142 432
Förskott från medlemmar		35 025	46 700
Leverantörsskulder		1 756	4 489
Skatteskulder		12 734	907
Övriga skulder		3 600	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 413	40 089
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>231 869</b>	<b>238 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 434 818</b>	<b>4 337 373</b>

## 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 67 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 Föreningens intäkter

	2018	2017
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavg.lägenhet	560 400	549 840
	<b>560 400</b>	<b>549 840</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Renhållning	15 942	18 509
Byggnad löpande	33 100	323 529
Fastighetsskatt	43 402	31 575
Försäkring	18 801	19 405
	<b>111 245</b>	<b>393 018</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 929 000	4 929 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 929 000</b>	<b>4 929 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 202 883	-1 133 703
Årets avskrivningar	-69 180	-69 180
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 272 063</b>	<b>-1 202 883</b>
Ingående nedskrivningar	-242 521	-242 521
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-242 521</b>	<b>-242 521</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 414 416</b>	<b>3 483 596</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 572 000	3 300 000
Taxeringsvärden mark	1 215 000	910 000
	<b>5 787 000</b>	<b>4 210 000</b>

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 630	113 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 630</b>	<b>113 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 630</b>	<b>113 630</b>

Marknadsvärde 2018-12-31 195 082 kr.

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 491 786	2 669 301
	<b>2 491 786</b>	<b>2 669 301</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,95	2020-04-24	2 661 816	2 730 911
Swedbank Hypotek	1,49		411 674	455 006
Swedbank Hypotek	1,56		230 000	260 000
			<b>3 303 490</b>	<b>3 445 917</b>
Kortfrist. del av långfrist. skuld			148 341	142 432

### Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	4 879 000	4 879 000
	<b>4 879 000</b>	<b>4 879 000</b>

Töreboda den 27 mars 2019

  
Bo Johansson

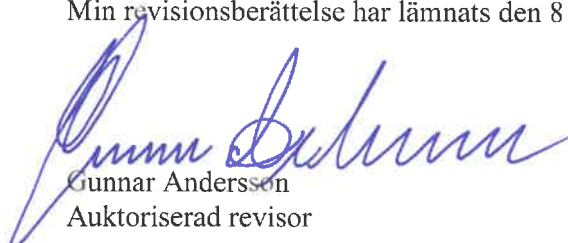
  
Birthe Vedberg

  
Charlotte Johansson

  
Marita Funk

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2019

  
Gunnar Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kårtorp

Org.nr 716410-4163

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kårtorp 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

---

GA Revision Mariestad AB	Telefonnummer	Fax nr.	E-mail
Österlånggatan 13 542 30 Mariestad	0501/474 90	0501/180 10	gunnar@garev.se
Stora Bergsgatan 20 545 33 Töreboda	0506/473 47	0506/105 11	

## 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 Kårtorp 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

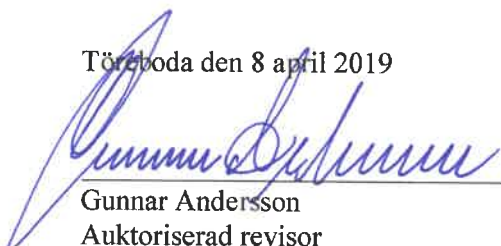
0506/473 47

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 8 april 2019



Gunnar Andersson  
Auktoriserad revisor