

Årsredovisning
för
Brf Ekan i Skrea

769630-3325

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ekan i Skrea får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-07-20.

Ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2016-02-22.

2015-11-15 förvärvade föreningen fastigheten Flatekan 7 i Falkenbergs kommun av SH Projektutveckling AB.

Fastigheten består av 9 lägenheter och 1 enfamiljshus.

Styrelsen

Styrelsen har vid räkenskapsperiodens slut följande sammansättning:

Ing-Marie Christiansson	ledamot
Peter Hedberg	ledamot
Torbjörn Olsson	ledamot

Revisor

Sören Ramnewall	revisor
-----------------	---------

Medlemmar

Vid räkenskapsårets slut har föreningen 10 st medlemmar.
Inga ägarförändringar har skett under året.

Ekonomi

Ekonomisk plan upprättades av styrelsen 2015-12-20 registrerades hos Bolagsverket 2016-02-22.
Slutlig kostnad för fastighetsförvärven uppgår enligt köpekontraktet till 31 180 000 kronor.
Föreningen har upptagit lån hos Mjölby Sparbank på 14 500 000 kronor.

Enligt avtal med säljaren svarar denne för alla ränte- lagfarts och pantbrevskostnader samt för alla övriga kostnader för föreningens administration och förvaltning fram till överlämnandet under våren 2017.
Intäkter från fastigheterna, hyror, avgifter och räntor tillfaller säljaren för motsvarande tid.

Byggnationen

Byggnationen har pågått under 2016 helt i säljarens regi.
Entreprenör var Väst kust Stugan AB, 512 65 Mjölby.
Inflyttning har skett under hösten 2016.
Garantitiden är två år från godkänd besiktning.
Slutbesiktning av fastigheten har skett 2016-09-09.

Försäkring

Försäkring har tecknats hos försäkringsbolaget If med huvudförfallodag 2018-10-20

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde lägenhetsbyggnad, 12 274 000 kronor.

Taxeringsvärde enfamiljshus, 4 759 000 kronor.

Totalt taxeringsvärde, 17 033 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året avyttrat dotterbolaget, SH Projektutveckling AB, genom likvidation.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	40	0
Soliditet (%)	53,9	53,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 980 000	800 000	0	16 780 000
Årets resultat			40 026	40 026
Belopp vid årets utgång	15 980 000	800 000	40 026	16 820 026

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	40 026
disponeras så att	
avsättes till reparationsfond	65 000
i ny räkning överföres	-24 974
	40 026

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

Resultaträkning

Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Övriga rörelseintäkter	594 018	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	594 018	0
Rörelsekostnader		
Handelsvaror	-2 177	0
Övriga externa kostnader	-161 934	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-212 000	0
Summa rörelsekostnader	-376 111	0
Rörelseresultat	217 907	0
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-2 706	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-175 175	0
Summa finansiella poster	-177 881	0
Resultat efter finansiella poster	40 026	0
Resultat före skatt	40 026	0
Årets resultat	40 026	0

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	30 918 000	31 130 000
Summa materiella anläggningstillgångar		30 918 000	31 130 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		30 918 000	31 180 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	100 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 805	24 087
Summa kortfristiga fordringar		26 805	124 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		272 938	116 510
Summa kassa och bank		272 938	116 510
Summa omsättningstillgångar		299 743	240 764
SUMMA TILLGÅNGAR		31 217 743	31 420 764

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 780 000

16 780 000

Summa bundet eget kapital

16 780 000

16 780 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

40 026

0

Summa fritt eget kapital

40 026

0

Summa eget kapital

16 820 026

16 780 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3, 4

14 248 684

14 364 676

Summa långfristiga skulder

14 248 684

14 364 676

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

0

11 650

Övriga skulder

115 992

135 324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

33 041

129 114

Summa kortfristiga skulder

149 033

276 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 217 743

31 420 764

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.

2015-11-01 förvärvade Bostadsrättsföreningen Ekan i Skrea fastigheten Flatekan 7 i Falkenbergs kommun av SH Projektutveckling AB. Förvärvet har redovisats i enlighet Red U 9 alternativ 2.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 130 000	13 130 000
Inköp		18 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 130 000	31 130 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-212 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 000	0
Utgående redovisat värde	30 918 000	31 130 000

Not 3 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Mjölback's Sparbank	13 784 716	13 900 708
	13 784 716	13 900 708

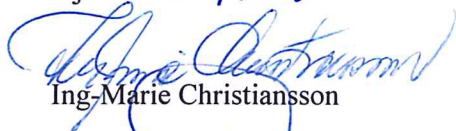
Not 4 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Mjöback

27/4-18



Ing-Marie Christiansson



Peter Hedberg

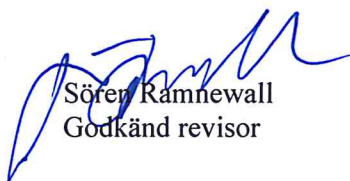


Torbjörn Olsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

3/5-18



Sören Ramnewall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekan i Skrea

Org.nr 769630-3325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekan i Skrea för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ekan i Skreas finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

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 Brf Ekan i Skrea 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 lämpligt, 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. 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, förfälskning, 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 Ekan i Skrea för räkenskapsåret 2017 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 Brf Ekan i Skrea 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.

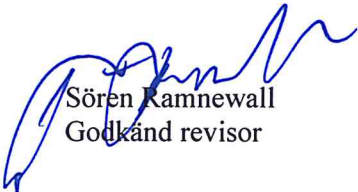
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Mjöback

3/5-18


Sören Kamnewall
Godkänd revisor