

Brf Skarpetegen
Org nr 769616-8108

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2007-06-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-26 och dess nuvarande stadgar registrerades 2007-06-12.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten Lilleby 3:12, Göteborgs Kommun. Föreningens fastighet består av sex huskropp med 4 lägenheter i varje, dvs. totalt 24 lägenheter, hus i två plan utan källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2.028 kvm. Byggnadsår; 2009. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd 2009, med inflyttning i januari till mars 2009.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker med 81.000 kr.

SBC har upprättat en 30-årig underhållsplan under 2012 till en kostnad om ca 49 tkr. Under de närmaste 10 åren anger planen att där finns ett underhållsbehov på ca 1.375 tkr (2017-2028).

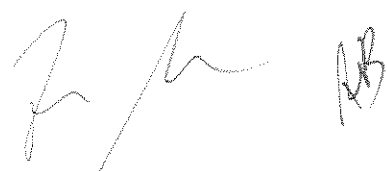
Göteborgs Energi har upprättat energideklaration under 2012 till en kostnad om ca 23 tkr. Ny deklaration skall upprättas senast år 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2023-12-31.

Avtal med fast pris på el är tecknat med Din El/Göteborgs energi för perioden fr.o.m. 2017-12-01 till 2020-11-30. Föreningen har avtalat om ett fast pris om 38,00 öre per kWh exkl moms.



Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fr.o.m. 2010-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift om 1.277 kr per lägenhet (vilket ökar med index för varje år därefter). De första 5 åren utgår dock ingen fastighetsavgift, under år 6-10 (år 2015-2019 utgår avgiften till hälften. Fr.o.m. år 11 (2020) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. Föreningens fastighet har fått värdeår 2009.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Skatt utgår med 22,0 % fr.o.m. 2012.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter och hyresrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (4) överlåtelse skett.

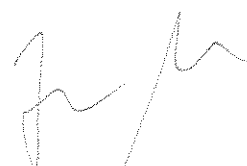
Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Dock har föreningen avlönat en medlem för att sköta gräsklippning m.m.. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Pantsättningsavgifter eller överlåtelseavgift utgår f n inte.

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35	38
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-3	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	36	35



Styrelsen har efter föreningsstämma, 2018-05-23 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ricardo De Brito	Ledamot	Ordförande
Vujadin Kozomora	Ledamot	Kassör
Sebastian Johansson	Ledamot, avgått 2018-06-20	
Ivan Majdandzic	Ledamot	Sekreterare
Mats Brundin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden samt en ordinarie Föreningsstämma och följande styrelsekonstituering.

En extra föreningsstämma hölls den 2018-10-20 där nya stadgar antogs, vilka per bokslutsdatum inte är registrerade hos bolagsverket.

Revisorer

Johanna Svensson Ordinarie

Flerårsöversikt

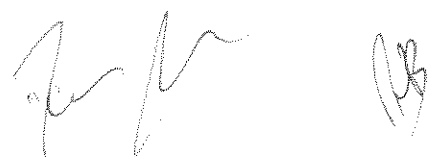
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	747	723	738	728
Resultat efter finansiella poster	tkr	-377	-266	-317	-302
Soliditet	%	99,5	99,6	99,6	99,8
Årsavgift per kvm boarea	kr	222	222	222	222
Bokfört värd per kvm boyta	kr	26 430	26 656	26 881	27 106

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 222 kr/kvm exkl. värme och vatten.

Finansiering

Föreningen är obelånad. Finansiering av föreningens fastighet har skett helt och hållet genom insatser.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	56 175 600	567 000	-713 055	-265 684	55 763 861
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Avsättning till fond för yttre underhåll		81 000	-81 000	-	-
Balanseras i ny räkning			-265 684	265 684	
Årets resultat				-376 701	-376 701
Belopp vid årets utgång	<u>56 175 600</u>	<u>648 000</u>	<u>-1 059 739</u>	<u>-376 701</u>	<u>55 387 160</u>

Förslag till behandling av förlust

Till årsstämmans förfogande står följande förlust:

Ansamlad förlust	-1 059 739
Årets förlust	-376 701
	<u>-1 436 440</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	81 000
i ny räkning överförs	-1 517 440
	<u>-1 436 440</u>
	kronor

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

m

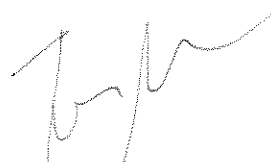
70 / h *18*

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	746 976	722 788
Summa rörelseintäkter		746 976	722 788
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-608 863	-471 501
Personalkostnader	4	-59 968	-62 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-456 547	-456 547
Summa rörelsekostnader		-1 125 378	-990 341
Rörelseresultat		-378 402	-267 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 852	2 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151	-150
Summa finansiella poster		1 701	1 869
Resultat efter finansiella poster		-376 701	-265 684
Resultat före skatt		-376 701	-265 684
Årets resultat		<u>-376 701</u>	<u>-265 684</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 601 012	54 057 559
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 601 012</u>	<u>54 057 559</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 601 012</u>	<u>54 057 559</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		200 679	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 583	46 151
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>249 262</u>	<u>46 396</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	6	1 006 239	1 006 239
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 006 239</u>	<u>1 006 239</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		816 295	902 861
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>816 295</u>	<u>902 861</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 071 796</u>	<u>1 955 496</u>
Summa tillgångar		<u>55 672 808</u>	<u>56 013 055</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 175 600	56 175 600
Fond för yttre underhåll		648 000	567 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>56 823 600</u>	<u>56 742 600</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 059 739	-713 055
Årets resultat		-376 701	-265 684
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 436 440</u>	<u>-978 739</u>
Summa eget kapital		<u>55 387 160</u>	<u>55 763 861</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90 011	19 078
Skatteskulder		31 800	30 984
Övriga skulder		43 042	52 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	120 795	146 790
Summa kortfristiga skulder		<u>285 648</u>	<u>249 194</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>55 672 808</u>	<u>56 013 055</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Röreleresultat före finansiella poster	-378 402	-267 553
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	456 547	456 547
Erhållen ränta	1 852	2 019
Erlagd ränta	-151	-150
Kassaflöde från de löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	79 846	190 863
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-202 866	1 637
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	36 454	14 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86 566	207 150
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-86 566	207 150
Likvida medel vid årets början	1 909 100	1 701 950
Likvida medel vid årets slut	1 822 534	1 909 100



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

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 (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

m

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	450 275	450 273
Årsavgifter; el, värme och vatten	287 101	262 915
Årsavgifter carport	9 600	9 600
Summa	<u>746 976</u>	<u>722 788</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
El	189 179	190 534
Vatten och avlopp	52 810	62 800
Renhållning	23 602	23 042
Snöröjning/sandning	32 168	32 669
Reparation och underhåll fastighet	155 597	8 425
Fastighetsskötsel	11 930	8 850
Kommunal fastighetsavgift	16 032	15 768
Försäkringspremie	34 125	27 112
Avgift Tv och internet	30 615	34 934
Revisionsarvode	11 250	14 725
Ekonomisk förvaltning	41 356	40 524
Bankkostnader	2 806	3 266
Övriga förvaltningskostnader	<u>7 393</u>	<u>8 852</u>
	608 863	471 501

Not 4 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Föreningen har i likhet med tidigare år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Skötsel av gräsmattor	7 400	7 400
Ersättning till styrelsen	40 000	40 000
Sociala kostnader	<u>12 568</u>	<u>14 893</u>
 Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	 <u>59 968</u>	 <u>62 293</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>56 025 600</u>	<u>56 025 600</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Ingående avskrivningar	-1 968 041	-1 511 494
Årets avskrivningar	-456 547	-456 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 424 588</u>	<u>-1 968 041</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 601 012</u>	<u>54 057 559</u>
 I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	 11 985 000	 11 985 000

Not 6 Kortfristiga placeringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bundet konto på SEB	1 006 239	1 006 239

Not 7 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	57 894	55 641
Upplupna revisionskostnader	10 750	14 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter (inkl. arvode för gräsklippning)	38 212	30 812
Övriga poster, el, m.m.	13 939	45 837
Summa	<u>120 795</u>	<u>146 790</u>

Torslanda 2019- 03/20

Rickardo De Brito
Ordförande



Vujadin Kozomora

Ivan Majdandzic



Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-28 .

Johanna Svensson
Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skarpetegen, org.nr 769616-8108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skarpetegen för år 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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den 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. Den 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

2

- 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 Skarpetegen för år 2018 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 tryggt 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. 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.

Varberg den 28 maj 2019

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor