

**BRF Snidaregatan 22**  
**Org nr 769623-4116**

## 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2011-07-19.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-24 och dess stadgar registrerades 2018-07-10.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Varberg.

Föreningen äger fastigheten Krukmakaren 22, Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av en huskropp med totalt 6 lägenheter, ett hus i två och 1/2 plan med källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 476 kvm. Byggnadsår; 1939, renoverad 2000-2011 (se "Fastighets tekniska status").

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 3 rum och kök

2 st 2 rum och kök

#### *Fastighetens tekniska status*

Fastigheten Krukmakaren 22 är byggd 1939 och renoverades åren 2000-2011 till i princip nybyggt skick.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med 30 kr/kvm, totalt 14.280 kr.

En underhållsplan har tagits fram under 2018.

Energideklaration har utförts 2009-09-09 och vilket skall förnyas senast 2019 (10 år).

OVK är utförd under hösten 2011 och ny OVK skall ske senast 2018 (7 år).

#### *Förvaltning*

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.



*Styrelsen*

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2018-06-13 haft följande sammansättning:

Simon Bengtsson	Ledamot
Henrik Blomberg	Ledamot
Lars Strömberg	Ledamot
Stefan Tengberg	Ledamot
Patrik Markusson	Suppleant
Simon Andersson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 0 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Ahlgren                      Ordinarie

**Medlemsinformation**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Förändring i medlemsantalet</i>		
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	8	8
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	-
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1	-
	—	—
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	8	8

*WA*  
*SB*

### Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	7 330 402	70 560	-276 715	-41 666	7 082 581
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		14 280	-14 280	-	-
Balansering av föregående års resultat			-41 666	41 666	-
Årets resultat			-	-58 615	-58 615
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	7 330 402	84 840	-332 661	-58 615	7 023 966

### Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter		223 536	196 896	196 896
Resultat efter finansiella poster	kr	-58 615	-41 666	-68 305
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	470	396	396
Energikostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	215	216	232

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-58 615
Balanserat resultat	-332 661
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-391 276

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras	14 280
att i ny räkning överförs	-405 556
	<hr/>
	-391 276

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

HA  
85

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		231 936	196 896
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		231 936	196 896
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-243 522	-191 536
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-46 947	-46 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-290 469	-238 483
<b>Rörelseresultat</b>		-58 533	-41 587
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-82	-79
<b>Summa finansiella poster</b>		-82	-79
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-58 615	-41 666
<b>Årets förlust</b>		-58 615	-41 666

*m*  
*SB*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	7 008 060	7 055 007
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 008 060</u>	<u>7 055 007</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader		10 639	10 640
		<u>10 641</u>	<u>10 642</u>
<u>Kassa och bank</u>		60 984	111 083
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>71 625</u>	<u>121 725</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>7 079 685</u>	<u>7 176 732</u>


<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		7 330 402	7 330 402
Fond för yttre underhåll		84 840	70 560
		<hr/>	<hr/>
		7 415 242	7 400 962
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-332 661	-276 715
Årets förlust		-58 615	-41 666
		<hr/>	<hr/>
		-391 276	-318 381
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 023 966</b>	<b>7 082 581</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 276	32 423
Skatteskulder		15 912	15 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	38 531	46 230
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 719</b>	<b>94 151</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 079 685</b>	<b>7 176 732</b>
		<hr/>	<hr/>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-58 533	-41 587
Avgår räntenetto	-82	-79
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	46 947	46 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	-11 668	5 281
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	1	-105
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-38 432	19 281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	-50 099	24 457
<b>Årets kassaflöde</b>	-50 099	24 457
Likvida medel vid årets början	111 083	86 626
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>60 984</u>	<u>111 083</u>

SB

## 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

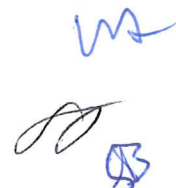
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta



**Not 2 Övriga externa kostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Belysning	11 203	9 976
Värme	77 953	78 351
Vatten och avlopp	13 335	14 437
Renhålln och städning	24 202	23 123
Snöröjning	-	2 516
Rep och underhåll fastighet	50 077	1 315
Fastighetsskatt	8 022	7 890
Försäkringsprem fastighet	10 640	10 536
Övr fastighetskostn avdragsgill	3 084	3 084
Revisionsarvode	12 125	11 750
Förvaltningskostnader	28 750	26 900
Övr förvaltningskostnader	2 404	144
Bankkostnader	1 727	1 514
	<u>243 522</u>	<u>191 536</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 258 125	7 258 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 258 125	7 258 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 118	-156 171
Årets avskrivningar	-46 947	-46 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 065	-203 118
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 008 060</u>	<u>7 055 007</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 642 000	2 642 000

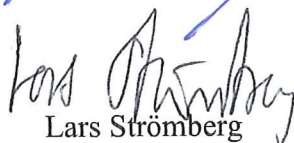
WA  
PS  
GS

**Not 4      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	12 012	19 328
Upplupna styrelsearvoden och löner (avser 16/17)	4 500	4 500
Upplupna sociala avgifter	1 414	1 414
Övriga poster	20 605	20 988
Summa	<u>38 531</u>	<u>46 230</u>

Varberg 2019-05-10

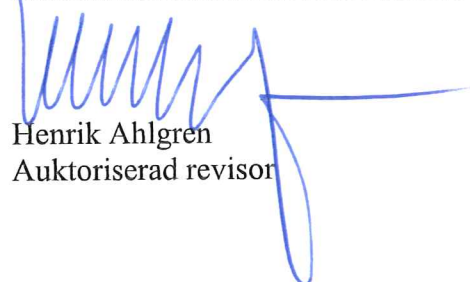
  
Simon Bengtsson

  
Lars Strömberg

  
Henrik Blomberg

  
Stefan Tengberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14

  
Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Snidaregatan 22,  
org.nr 769623-4116

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snidaregatan 22 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. 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 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 Snidaregatan 22 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 revisionsssed 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:

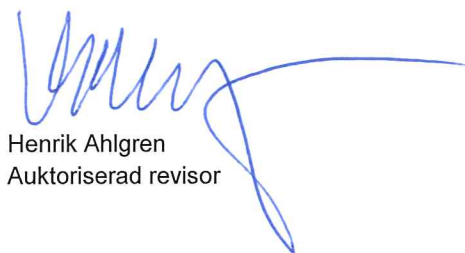
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Varberg den 17 / 5 2019



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor