

Årsredovisning
för
BRF Förmannen i Motala

716402-8073

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Förmanen i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i MOTALA.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	914	936	928	910
Resultat efter finansiella poster	127	289	285	216
Soliditet (%)	24,0	23,0	20,0	17,0

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 000	18 489	1 891 417	288 551	2 302 457
Disposition av föregående års resultat:			288 551	-288 551	0
Årets resultat				126 850	126 850
Belopp vid årets utgång	104 000	18 489	2 179 968	126 850	2 429 307

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 179 968
årets vinst	126 850
	2 306 818

disponeras så att till fond för för yttre underhåll reserveras i ny räkning överföres	19 611 2 287 207 2 306 818
---	---

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.			
Nettoomsättning		913 647	935 962
Övriga rörelseintäkter		67	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		913 714	935 962
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-516 259	-380 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 983	-90 315
Summa rörelsekostnader		-613 242	-470 691
Rörelseresultat		300 472	465 271
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 623	-176 755
Summa finansiella poster		-173 622	-176 720
Resultat efter finansiella poster		126 850	288 551
Resultat före skatt		126 850	288 551
Årets resultat		126 850	288 551

E

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	8 976 925	9 067 241
Inventarier, verktyg och installationer	3	193 333	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 170 258	9 067 241
Summa anläggningstillgångar		9 170 258	9 067 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 079	2 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 500	11 996
Summa kortfristiga fordringar		13 579	14 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		859 756	948 689
Summa kassa och bank		859 756	948 689
Summa omsättningstillgångar		873 335	962 718
SUMMA TILLGÅNGAR		10 043 593	10 029 959



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 000	104 000
Fond för yttre underhåll	18 489	18 489
Summa bundet eget kapital	122 489	122 489

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 179 968	1 891 417
Årets resultat	126 850	288 551
Summa fritt eget kapital	2 306 818	2 179 968
Summa eget kapital	2 429 307	2 302 457

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut	7 408 000	7 528 000
Summa långfristiga skulder	7 408 000	7 528 000

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
Skatteskulder	0	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 286	79 480
Summa kortfristiga skulder	206 286	199 502

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 043 593

10 029 959

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.

Bristande jämförbarhet

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) för första året. Därav kan en viss bristande jämförbarhet råda.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 66,67 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 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	10 650 000	10 650 000
	10 650 000	10 650 000

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
Ingående avskrivningar	-1 932 759	-1 842 444
Årets avskrivningar	-90 316	-90 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 023 075	-1 932 759
Utgående redovisat värde	8 976 925	9 067 241

B

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	0
Årets avskrivningar	-6 667	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 667	0
Utgående redovisat värde	193 333	0

Not 4 Långfristiga skulder

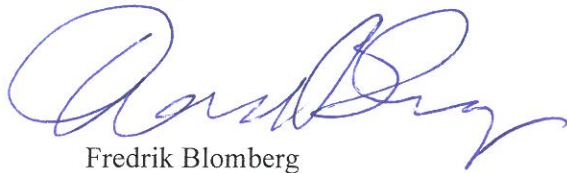
	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 928 000	7 048 000
	6 928 000	7 048 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 528 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 408 000	7 528 000
	7 408 000	7 528 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
	120 000	120 000

den 19 juni 2018



Fredrik Blomberg

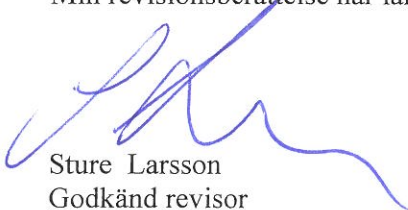


Peder Lund



Björn Lövstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 juni 2018



Sture Larsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Förmannen i Motala

Org.nr 716402-8073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Förmannen i Motala för räkenskapsåret 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Förmannen i Motalas 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 Förmannen i Motala 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. 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 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 Förmannen i Motala 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Förmannen i Motala 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

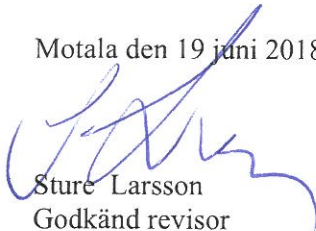
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Motala den 19 juni 2018



Sture Larsson
Godkänd revisor