

# Årsredovisning

för

## BRF Förmannen i Motala

716402-8073

Räkenskapsåret

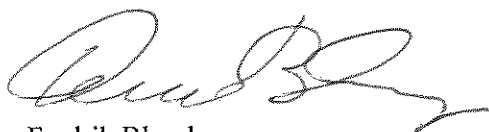
2018

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Förmannen i Motala intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 maj 2019. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Motala den 10 maj 2019



Fredrik Blomberg

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Förmannen i Motala**

716402-8073

Räkenskapsåret

2018

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 000	18 489	2 179 968	126 850	2 429 307
Disposition av föregående års resultat:			126 850	-126 850	0
Avsättning till yttre fond		19 611	-19 611		0
Årets resultat				167 481	167 481
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>104 000</b>	<b>38 100</b>	<b>2 287 207</b>	<b>167 481</b>	<b>2 596 788</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 287 207
årets vinst	167 481
	<b>2 454 688</b>

disponeras så att	
till fond för för yttre underhåll reserveras	28 368
i ny räkning överföres	2 426 320
	<b>2 454 688</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		954 570	913 647
Övriga rörelseintäkter		0	67
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>954 570</b>	<b>913 714</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-482 782	-516 259
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 016	-96 983
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-617 798</b>	<b>-613 242</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>336 772</b>	<b>300 472</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 369	-173 623
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 291</b>	<b>-173 622</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>167 481</b>	<b>126 850</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>167 481</b>	<b>126 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>167 481</b>	<b>126 850</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 3	9 298 802	8 976 925
Inventarier, verktyg och installationer	4	153 333	193 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 452 135</b>	<b>9 170 258</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 452 135</b>	<b>9 170 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		93	2 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 074	11 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 167</b>	<b>13 579</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		632 402	859 756
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>632 402</b>	<b>859 756</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>644 569</b>	<b>873 335</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 096 704</b>	<b>10 043 593</b>



<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 000	104 000
Fond för yttre underhåll		38 100	18 489
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>142 100</b>	<b>122 489</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 287 207	2 179 968
Årets resultat		167 481	126 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 454 688</b>	<b>2 306 818</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 596 788</b>	<b>2 429 307</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 288 000	7 408 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 288 000</b>	<b>7 408 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Skatteskulder		21 915	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 001	86 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>211 916</b>	<b>206 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 096 704</b>	<b>10 043 593</b>

*t*

## 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	66,67 år
Tillbyggnader	33,33 år
Andra tekniska anläggningar	5 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 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
Inköp	416 893	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 416 893</b>	<b>11 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 023 075	-1 932 759
Årets avskrivningar	-95 016	-90 316
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 118 091</b>	<b>-2 023 075</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 298 802</b>	<b>8 976 925</b>



### Not 3 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	10 650 000	10 650 000
	<b>10 650 000</b>	<b>10 650 000</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	0
Inköp	0	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 667	0
Årets avskrivningar	-40 000	-6 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 667</b>	<b>-6 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 333</b>	<b>193 333</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 808 000	6 928 000
	<b>6 808 000</b>	<b>6 928 000</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 408 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 288 000	7 408 000
	<b>7 288 000</b>	<b>7 408 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>



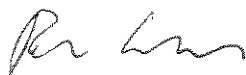
Motala den 10 maj 2019



Fredrik Blomberg

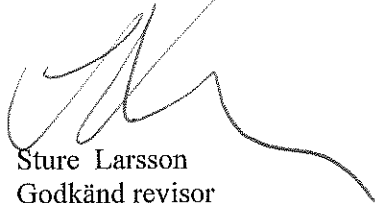


Peder Lund



Björn Lövstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2019



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 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 revisionsmed 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.

#### **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 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 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:

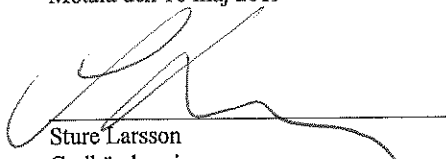
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 med bostadsrättslagen.

Motala den 10 maj 2019

  
Sture Larsson  
Godkänd revisor