

Årsredovisning för
Brf Smaragden 3
716408-8721

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-2
3
4-5
6-7
8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smaragden 3, 716408-8721, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen registrerades 1984-08-30 hos Bolagsverket. Föreningens senaste stadgar registrerades 2000-08-24. Föreningen äger fastigheten Göteborg Heden 21:3. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande femton lägenheter med en totalläyta på 1 232 kvm samt en lokal på 60 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Lägenhetsfördelning	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	7	4	3	1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen renoverade och moderniserade hiss i gatufastigheten. Inga andra investeringar av betydande omfattning genomfördes under 2018.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Huvudsakligen beror detta på intäkter från uthyrd lokal mot Stureplatsen samt från delar av takområdet som hyrs ut. För närvarande nyttjas takområdet för lokalisering av teknisk utrustning. Diskussioner har förts gällande en ytterligare sänkning av föreningens medlemsavgifter (senaste sänkning -10% den 1 jan 2016) men detta har bordlagts.

Fastigheten är försäkrad genom Nordeuropa Försäkring till fullvärde.

Styrelsen har hållit 6 st protokollförda ordinarie styrelsemöten.

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 1 337 kr/lägenhet under 2018. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Medlemsantal

Antalet medlemmar vid årets början var 15 och vid årets slut 15.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	733 461	727 199	722 815	789 118
Årsavgifter per kvm	518	518	518	549
Låneskulder per kvm	7 767	7 767	7 767	7 767
Resultat efter finansiella poster	-38 710	118 829	79 180	-3 237
Soliditet, %	18	19	18	17

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatset</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 581 271	234 956	108 166	284 971
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Reservering till underhållsfond			36 000	-36 000
Årets resultat				-38 710
Vid årets slut	1 581 271	234 956	144 166	210 261

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	248 971
årets resultat	-38 710
Totalt	210 261
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Reservering till underhållsfond	36 000
Balanseras i ny räkning	187 344
Summa	210 261

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		733 461	727 199
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>733 461</u>	<u>727 199</u>
Rörelsekostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning		-389 040	-274 126
Underhållskostnader, periodiska		-64 747	-43 463
Övriga externa kostnader		-9 811	-18 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 019	-174 450
Summa rörelsekostnader		<u>-671 617</u>	<u>-510 267</u>
Rörelseresultat		<u>61 844</u>	<u>216 932</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 554	-98 103
Summa finansiella poster		<u>-100 554</u>	<u>-98 103</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-38 710</u>	<u>118 829</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-38 710</u>	<u>118 829</u>
Årets resultat		<u>-38 710</u>	<u>118 829</u>

OK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	10 792 312	10 949 272
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	257 503	6 888
Inventarier, verktyg och installationer	5	129 426	144 986
Summa materiella anläggningstillgångar		11 179 241	11 101 146
Summa anläggningstillgångar		11 179 241	11 101 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		393	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 000	4 351
Summa kortfristiga fordringar		7 393	4 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		747 517	826 969
Summa kassa och bank		747 517	826 969
Summa omsättningstillgångar		754 910	831 407
SUMMA TILLGÅNGAR		11 934 151	11 932 553

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 581 271	1 581 271
Upplåtelseavgifter		234 956	234 956
Underhållsfond		144 166	108 166
Summa bundet eget kapital		1 960 393	1 924 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		248 971	166 142
Årets resultat		-38 710	118 829
Summa fritt eget kapital		210 261	284 971
Summa eget kapital		2 170 654	2 209 364
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 568 471	9 568 471
Summa långfristiga skulder		9 568 471	9 568 471
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19 365	15 096
Skatteskulder		51 140	46 800
Övriga skulder		15 917	4 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 604	88 134
Summa kortfristiga skulder		195 026	154 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 934 151	11 932 553

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	74
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 944 121	12 944 121
	<u>12 944 121</u>	<u>12 944 121</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 994 849	-1 837 889
-Årets avskrivning enligt plan	-156 960	-156 960
	<u>-2 151 809</u>	<u>-1 994 849</u>
Marken utgör 1 547 700 kr av anskaffningsvärdet för byggnad.		
Redovisat värde vid årets slut	10 792 312	10 949 272

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 35 368 000 kr. Varav byggnad 15 768 000 kr och mark 19 600 000 kr

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 400	34 400
-Nyanskaffningar	286 114	
Vid årets slut	<u>320 514</u>	<u>34 400</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 512	-20 636
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-35 499	-6 876
Vid årets slut	<u>-63 011</u>	<u>-27 512</u>
Redovisat värde vid årets slut	257 503	6 888

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 791	10 191
-Rörelseförvärv		155 600
Vid årets slut	<u>165 791</u>	<u>165 791</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 805	-10 191
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 560	-10 614
Vid årets slut	<u>-36 365</u>	<u>-20 805</u>
Redovisat värde vid årets slut	129 426	144 986

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	4 901 117	4 901 117
Swedbank Hypotek	2 967 354	2 967 354
Swedbank Hypotek	1 700 000	1 700 000
	<u>9 568 471</u>	<u>9 568 471</u>

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 388 000	12 388 000
Summa ställda säkerheter	<u>12 388 000</u>	<u>12 388 000</u>

Underskrifter

Göteborg den 7/6 2019



Hans Lycke



Madelene Balke

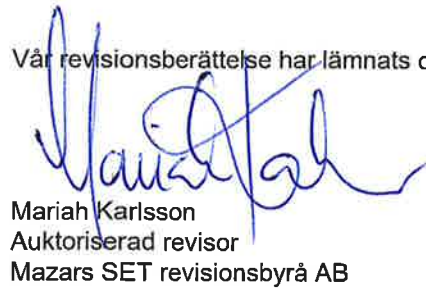


Benny Eliasson



Karina Öhjne

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/6-2019



Mariah Karlsson
Auktoriserad revisor
Mazars SET revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smaragden 3
Org. nr 716408-8721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smaragden 3 för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smaragden 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Smaragden 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

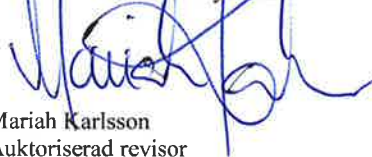
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2019-06-07

Mazars SET revisionsbyrå AB



Mariah Karlsson
Auktoriserad revisor