

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1
769632-6763

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Noter till balansräkning	9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1, 769632-6763 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-07-27 och har sitt säte i Mjölby.

Föreningen förvärvade under räkenskapsåret samtliga andelar i Strandbyggaren 1 ekonomisk förening. Priset för andelarna var bestämt så att anskaffningsvärdet för fastigheten skulle bli 87 000 000 kr. Inflyttning i lägenheterna var den 1 april 2018, enligt andelsöverlåtelseavtalet tillträdde andelarna den 31 maj 2018, intäkter och kostnader för april-maj 2018 avräknas säljaren. Strandbyggaren 1 ekonomisk förening har under 2018 fusionerats med föreningen och fastigheten Mjölby Bålet 1 kommer därefter överföras till föreningen.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Mjölby Bålet 1 som uppfördes 2017. Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 35 bostadslägenheter. Till lägenheterna hör en inglasad balkong eller uteplats.

Adress: Södra Strandvägen 22, Mjölby

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
7	1 rok	48
14	2 rok	66
14	3 rok	85-86

Total boarea är 2 457 m²

Bilplatser / cykelparkering

På fastigheten finns 16 carportar och 19 parkeringsplatser. Bostadsrättsföreningen förfogar över 3 besöksparkeringar. I anslutning till huset finns cykeltak.

Gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen i husen finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, cykelförråd, teknikrum och förråd/ städtrum. I gemensamma biutrymme finns miljörum.

Uteplats och lekplats

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av FF Fastighetsservice och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 47 medlemmar

Överlåtelser

35 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 3 maj 2018

Kjell Adolfsson	Styrelseordförande
Göran Lidemalm	Ledamot
Per Nyenger	Ledamot
Bertil Carlsson	Suppleant

Under året har det hållits 8 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening

Revisorer

Ordinarie Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Annika Nyenger Sammankallande
Claes Olofsson

Flerårsöversikt

	2018	2016/2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	715 295	0	
Resultat efter finansiella poster	-317 301		
Soliditet, %	63	100	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	386		
Lån, kr/m ²	12 812		
Driftskostnad, kr/m ²	178		
Kassalikviditet, %	122		

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	5 176 500				5 176 500
Inbetalda insatser	50 378 500				50 378 500
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Underhållsfond, avsättning från fusion		14 933			14 933
Årets resultat				-317 301	-317 301
Belopp vid årets slut	55 555 000	14 933		-317 301	55 252 632

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	0
årets resultat	-317 301
Totalt	<u>-317 301</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll	53 000
balanseras i ny räkning	<u>-370 301</u>
Summa	-317 301 <i>h</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2016-07-27- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	692 316	0
Övriga rörelseintäkter		22 979	0
Summa rörelseintäkter		715 295	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-255 574	0
Administrationskostnader	4	-68 697	0
Löner och ersättningar	5	-29 042	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-384 349	0
Summa rörelsekostnader		-737 662	0
Rörelseresultat		-22 367	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-294 934	0
Summa finansiella poster		-294 934	0
Resultat efter finansiella poster		-317 301	0
Resultat före skatt		-317 301	0
Årets resultat		-317 301	0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 615 651	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 615 651	0
Summa anläggningstillgångar		86 615 651	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		97 224	4 896 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 415	0
Summa kortfristiga fordringar		356 639	4 896 250
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		236 590	280 250
Summa kassa och bank		236 590	280 250
Summa omsättningstillgångar		593 229	5 176 500
SUMMA TILLGÅNGAR		87 208 880	5 176 500

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>			
Insatskapital		55 555 000	5 176 500
Fond yttre underhåll		14 933	0
Summa bundet eget kapital		55 569 933	5 176 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-317 301	0
Summa fritt eget kapital		-317 301	0
Summa eget kapital		55 252 632	5 176 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 447 750	0
Summa långfristiga skulder		31 447 750	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 500	0
Leverantörsskulder		44 850	0
Skatteskulder		115 668	0
Övriga skulder		115 435	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 045	0
Summa kortfristiga skulder		508 498	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 208 880	5 176 500

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	120

Fond för yttre underhåll

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total bostadsyta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. År kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2016-07-27- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	553 210	0
Förbrukningsavgifter	70 256	0
Hyror bilplatser	68 850	0
Summa	692 316	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2016-07-27- 2017-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	97 578	0
Vatten	31 854	0
Renhållning	24 326	0
Försäkring	10 895	0
Kabel-TV	11 419	0
Fastighetsskötsel entreprenad	62 370	0
Övriga fastighetskostnader	17 132	0
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>255 574</i>	<i>0</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	0	0
Summa fastighetskostnader	255 574	0

Not 4 Administrationskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2016-07-27- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	29 162	0
Revision	8 100	0
Bredband	6 386	0
Övriga förvaltningskostnader	4 346	0
Övriga rörelsekostnader	20 703	0
Summa	68 697	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och ersättningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2016-07-27- 2017-12-31
Styrelsearvoden	22 500	0
Arbetsgivaravgifter	6 542	0
Summa	29 042	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar byggnad	78 300 000	0
-Nyanskaffningar mark	8 700 000	0
	<u>87 000 000</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Årets avskrivning enligt plan	-384 349	0
	<u>-384 349</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	86 615 651	0
Taxeringsvärden		
Byggnader	26 000 000	0
Mark	2 917 000	0
Summa taxeringsvärden	<u>28 917 000</u>	<u>0</u>

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t o m.</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>
Swedbank	1,10%	2019-05-30	10 377 600	0
Swedbank	1,63%	2021-05-30	10 393 350	0
Swedbank	2,17%	2023-05-30	10 708 300	0
			<u>31 479 250</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen.			31 321 750	0

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

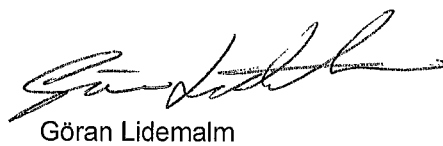
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 495 000	0

Underskrifter

Mjölby den 2019-04-14



Kjell Adolfsson

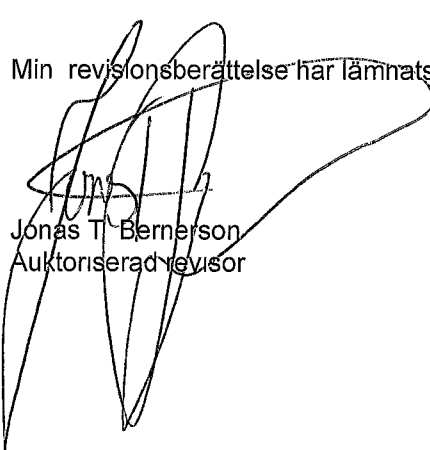


Göran Lidemalm



Bertil Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-16



Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1
Org.nr. 769632-6763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1 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.

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 revisionssed 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 på fel.

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 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 Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Jönköping den 16 april 2019

Jonas T Bernersson
Auktoriserad revisor