

Årsredovisning
för
Brf Klippan i Kungshamn
769618-1192
Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Klippan i Kungshamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). 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 bostadslägenhet eller lokal till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har 22 lägenheter som upplåts som bostadsrätt samt två gästlägenheter.

Föreningen innehar vid räkenskapsårets slut två bostadsrätter i Brf Charlie, Orgnr: 769617-4627.

Den ansamlade förlusten beror på tidigare nedskrivningar av sex bostadsrätter som föreningen ägde i Brf Charlie.

Föreningen är ur skattesynpunkt en oäkta bostadsrättsförening.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Föreningen har adressen Hotellgatan 6, 456 31 Kungshamn.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå utav tre till sju ledamöte med högst tre suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jan Brissman	Ledamot, Ordförande
Anders Karlsson	Ledamot
Rolf Lövgren	Ledamot
Mikael Axelsson	Ledamot
Anna Appelqvist	Suppleant

Revisor

Jan Elverdam

Föreningen har sitt säte i Vara.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har under räkenskapsåret sålt fyra av de ägda andelarna i Brf Charlie.

Föreningen har fått värderat sin fastighet Sotenäs Gravarne 59:1 till ett marknadsvärde på 72 miljoner kronor, dvs ett övervärde på 3,5 miljoner kronor.

Avgifterna höjdes under 2019 med 3 %.

Avgifterna har under 2020 höjts med 5 %.

Medlemsinformation

Föreningen består utav 32 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 672	1 801	1 650	1 667
Resultat efter finansiella poster	-513	72	-60	-27
Soliditet (%)	69,1	69,4	69,0	68,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 394 233	0	-3 371 960	71 806	50 094 079
Avsättning yttre fond		192 000	-192 000		0
Disposition av föregående års resultat:			71 806	-71 806	0
Årets resultat				-512 614	-512 614
Belopp vid årets utgång	53 394 233	192 000	-3 492 154	-512 614	49 581 465

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 492 154
årets förlust	-512 614
	-4 004 768
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 000
i ny räkning överföres	-4 100 768
	-4 004 768

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

Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 672 292	1 800 557
Övriga rörelseintäkter		115 020	130 430
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 787 312	1 930 987
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 149 962	-934 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 988	-433 146
Övriga rörelsekostnader		-127 510	0
Summa rörelsekostnader		-1 728 460	-1 367 855
Rörelseresultat		58 852	563 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 626	-491 326
Summa finansiella poster		-571 466	-491 326
Resultat efter finansiella poster		-512 614	71 806
Resultat före skatt		-512 614	71 806
Årets resultat		-512 614	71 806

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	68 494 906	68 867 129
Inventarier, verktyg och installationer	4	324 215	274 341
Summa materiella anläggningstillgångar		68 819 121	69 141 470

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	5	648 333	1 950 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		648 333	1 950 000
Summa anläggningstillgångar		69 467 454	71 091 470

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		378 283	230 980
Övriga fordringar		1 743	14 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 412	177 105
Summa kortfristiga fordringar		416 438	422 324

Kassa och bank

Kassa och bank		1 875 442	686 531
Summa kassa och bank		1 875 442	686 531
Summa omsättningstillgångar		2 291 880	1 108 855

SUMMA TILLGÅNGAR

71 759 334

72 200 325

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 394 233	53 394 233
Fond för yttre underhåll		192 000	0
Summa bundet eget kapital		53 586 233	53 394 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 492 154	-3 371 961
Årets resultat		-512 614	71 806
Summa fritt eget kapital		-4 004 768	-3 300 155
Summa eget kapital		49 581 465	50 094 078
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	21 522 500	21 637 500
Summa långfristiga skulder		21 522 500	21 637 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	115 000	115 000
Leverantörsskulder		71 618	37 991
Skatteskulder		61 349	5 872
Övriga skulder		59 945	33 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 457	276 367
Summa kortfristiga skulder		655 369	468 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 759 334	72 200 325

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

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

Från år 2014 skrivs byggnaderna av med en linjär avskrivningsperiod och 1,02 % per år.

Maskiner och inventarer skrivs av med en period om 5-10 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 Nettoomsättning

	2019	2018
Månadsavgifter	902 252	875 966
Hysesintäkt gästlägenhet	78 205	83 087
Hysesintäkt Brf Charlie	93 110	267 564
Hysesintäkt driftbolag, restaurangdel	559 555	548 940
Hysesintäkt övrigt	39 160	25 000
Öresavrundning	9	1
	1 672 291	1 800 558

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 502 778	71 502 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 502 778	71 502 778
Ingående avskrivningar	-2 635 649	-2 263 426
Årets avskrivningar	-372 223	-372 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 007 872	-2 635 649
Utgående redovisat värde	68 494 906	68 867 129
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärden mark	4 384 000	4 384 000
	21 184 000	21 184 000
Bokfört värde byggnader	33 500 081	33 872 304
Bokfört värde mark	34 994 825	34 994 825
	68 494 906	68 867 129

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	960 375	933 940
Inköp	128 639	26 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 089 014	960 375
Ingående avskrivningar	-686 034	-625 111
Årets avskrivningar	-78 765	-60 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 799	-686 034
Utgående redovisat värde	324 215	274 341

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 950 000	1 950 000
Avyttring andelar Brf Charlie	-1 301 667	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648 333	1 950 000
Utgående redovisat värde	648 333	1 950 000

Vid räkenskapsårets slut ägde föreningen två lägenheter i Brf Charlie, dessa avses att avyttras under kommande räkenskapsår.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	2,652	2020-05-18	21 666 250	21 781 250
			21 666 250	21 781 250
Kortfristig del av långfristig skuld			115 000	115 000

Långfristig del exkl. kortfristig del: 21.551.250 kr.

Långfristig del som förfaller senare än fem år efter balansdagen: 21.091.250 kr.

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld, (nästa års amortering).	115 000	115 000
	115 000	115 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning Sotenäs Gravarne 59:1	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Jan Brissman
Ordförande

Rolf Lövgren

Mikael Axelsson

Anders Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Elverdam
Revisor

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Årsredovisning Brf Klippan i Kungshamn 2019

Skapat: 2020-04-24

ID: 927e1ae0-8613-11ea-8d47-ebc583972a87

Underskrifter

Jan Brissman

jan.brissman@lazzo.nu

Signerat: 2020-04-24 12:46 bankid

JAN BRISSMAN

Anders Karlsson

anders@multus.se

Signerat: 2020-04-24 13:03 bankid

ANDERS KARLSSON

Mikael Axelsson

Mikael@sarpsborgmetall.se

Signerat: 2020-04-24 13:40 bankid-otherunit

MIKAEL

Jan Elverdam

jan.elvenco@gmail.com

Signerat: 2020-04-24 13:53 bankid-otherunit

Jan Ingmar Elverdam

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Klippan i Kungshamn 2019.pdf	188.0 kB	274f b5b5 1127 d18d 7b8c dddc 0b15 469d 2f8a c34c c268 04c1 486d 1dcd c7f2 c006

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-04-24	12:16	Skapat Erik Rydholm, Wendén & Partners AB
2020-04-24	12:46	Signerat Jan Brissman Genomfört med: BankID av JAN BRISSMAN,
2020-04-24	13:03	Signerat Anders Karlsson Genomfört med: BankID av ANDERS KARLSSON,
2020-04-24	13:40	Signerat Mikael Axelsson Genomfört med: BankID av MIKAEL AXELSSON,
2020-04-24	13:53	Signerat Jan Elverdam Genomfört med: BankID av Jan Ingmar Elverdam,



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.11

Rrf Klinnan i Kunnshamn
Org.nr 769618-1192

R (R)

Not 6 Skulder till kreditinstitut
nedan framgår fördelning av långfristiga lan.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
Swedbank	% 2,652	2020-05-18	2019-12-31 21 666 250	2018-12-31 21 781 250
Kortfristig del av långfristig skuld			21 666 250	21 781 250
			115 000	115 000

Långfristig del exkl. kortfristig del: 21.551.250 kr.

Långfristig del som förfaller senare än fem år efter balansdagen: 21.091.250 kr.

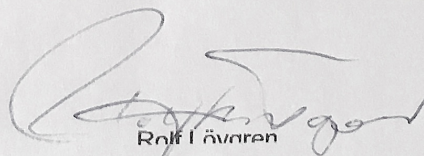
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld, (nästa års amortering).	115 000	115 000
	115 000	115 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning Sotenäs Gravarne 59:1	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Jan Brissman
Ordförande


Rolf Löfdgren

Mikael Axelsson

Anders Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Elverdam
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klippan i Kungshamn

Org.nr 769618-1192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klippan i Kungshamn för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Klippan i Kungshamns finansiella ställning per den 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Klippan i Kungshamn enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 bolagets 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 ett bolag 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 Klippan i Kungshamn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Klippan i Kungshamn 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/4 2020

Jan Elverdam
Revisor