

Årsredovisning

för

Brf Sockenstämman 4

769622-2699

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Sockenstämman 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sockenstämman 4 förvärvade fastigheten Stockholm Sockenstämman 4 2013-03-04.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten med 83 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda år 1950 och 2006. Fastighetens adresser är Jönåkersvägen 2A-D, 4-8 och Oppundavägen 9-13.

Lägenhetsfördelning

1 r o k 12 st
2 r o k 29 st
3 r o k 30 st
4 r o k 12 st

Antal bostadsrätter: 76 st

Antal hyresrätter: 7 st

I föreningen finns också 38 parkeringsplatser och 3 garage.

Till garage och parkeringsplatser finns en kölista som administreras av den ekonomiska förvaltaren.

Total bostadsarea: 5 320 kvm

Total lokalarea: 253 kvm

Total tomtarea: 8 891 kvm

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde är 91 830 000 kr, varav byggnad 59 787 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB med ingående bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget bekostas av föreningen.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköttes under året av Carin Forslund AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm (fastighetsskötsel, markskötsel och förvaltartjänst)

Lokalvård av allmänna utrymmen utfördes av HSB Städ AB.

Föreningen är medlem i områdets sopsamfällighet (Samfälligheten Domsagan) där ordförande Inga-Lill Pettersson har varit föreningens representant.

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen har under året uppdaterat den digitala underhållsplanen vi har genom HSB.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

- Styrelsemedlemmar har under året genomgått olika utbildningar som hålls för bostadsrättsföreningars styrelser genom organisationen Bostadsrätterna som föreningen är ansluten till.
- Arbetet med fördelning av parkerings- och garageplatser har fortlöpt under året enligt kösystem genom Carin Forslund AB. Vid årsskiftet 2018/2019 höjdes p-platshyran samt garagehyran.
- Den 5 maj samt 23 september hade vi en gemensamhetsdag med gårdsstädning och korvgrillning och tillfälle att träffa grannar. I samband med föreningsdagarna har container beställts så att boende har kunnat kasta sitt skräp. Container har även beställts däremellan bl. a. när julen kastades ut.
- I mars gjordes det stamspolning i samtliga lägenheter.
- Under våren utfördes en del plåtarbeten. Bl.a. byttes blecken ovanför burspråken på de äldre husen ut samt andra plåtdetaljer samt att hänggrännor och stuprör rensades.
- Klottersanering och klotterskydd har utförts på föreningens fastigheter.
- Föreningen har under året sålt en hyresrätt på Jönåkersvägen 2C.
- Avtal har skrivits med parkeringsbolaget Q-Park. De ska rondera området med jämna mellanrum samt att boende kan ringa och anmäla ev. felparkerade bilar.
- Nytt staket och ny märkning gjordes vid parkeringen i backen upp till Jönåkersvägen 2.
- Avtal har skrivits med Securitas störningsjour.
- Alla portar i föreningens fastigheter förseddes med portlås. Portarna är låsta dygnet runt och inpassering kan endast ske med låsbricka, nyckel eller kod. I de äldre husen har även ett låsgrepp installerats i portdörren för att underlätta utpassering.
- Det har satts upp en ny skylt vid Jönåkersvägen 2d som tillåter på- och avlastning max 15 minuter.

Miljöstugan Oppundavägen och Jönåkersvägen

Familjebostäder fortsätter att hyra miljöstugan på Oppundavägen.
Miljöstugan på Jönåkersvägen har fått tydligare skyltar för att minska felkastade saker.
Föreningen fick ett avgiftsfritt kvartal för sophämtningen då samfälligheten vi är medlem i har god ekonomi.

Ombyggnation av föreningens tre lokaler

Arbetet med föreningens tre lokaler har fortskridit i samarbete med Projektledarna. Bygglov har beviljats för ombyggnation av två av lokalerna till bostäder. Upphandling för arbetet har påbörjats under början av 2019. Förhoppningen är att renoveringsarbetet ska påbörjas under andra halvan av 2019.

Ventilation

Det upptäcktes vid genomgång av ventilationen inte fungerade optimalt i de äldre husen och därför måste åtgärdas.

Under 2018 har arbetet pågått med att hitta en lösning på detta.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Inga-Lill Pettersson, Ordförande

Lisa Björk, Vice Ordförande

Kristina Lidholm (avgick på egen begäran 2018-12-11)

Jenny Nordlöf

Laura Tegnerud

Elin Molander

Ann-Christine Runfors

Suppleanter:

Günay Kulbay

Åsa Lodmark

Magdalena Ivic

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten samt ett informationsmöte om ombyggnationen.

Ordinarie årsstämma hölls den 31 maj 2018.

Revisorer:

Pierre Polhammar, Thorell Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 041	4 109	4 481
Resultat efter finansiella poster	-1 776	-1 131	-617
Soliditet (%)	68,4	68,3	68,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 424 826	4 173 052	341 430	-4 300 996	-1 130 771	92 507 541
Ökning av insatskapital	839 315	1 370 685				2 210 000
Disposition av föregående års resultat:			91 830	1 038 941	-1 130 771	0
Årets resultat					-1 776 191	-1 776 191
Belopp vid årets utgång	94 264 141	5 543 737	433 260	-3 262 055	-4 037 733	92 941 350

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 523 598
årets förlust	-1 776 191
	-7 299 789

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	91 830
i ny räkning överföres	-7 391 619
	-7 299 789

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	4 041 107	4 108 545
		4 041 107	4 108 545
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 623 106	-3 059 909
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 677 323	-1 672 876
		-5 300 429	-4 732 785
Rörelseresultat		-1 259 322	-624 240
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 213	16 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 082	-523 221
		-516 869	-506 532
Resultat efter finansiella poster		-1 776 191	-1 130 772
Resultat före skatt		-1 776 191	-1 130 772
Årets resultat		-1 776 191	-1 130 771

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

127 989 735

129 441 191

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

715 426

669 578

Övriga fordringar

138 127

13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 850

129 278

969 403

798 869

Kassa och bank

6 884 171

5 191 481

Summa omsättningstillgångar

7 853 574

5 990 350

SUMMA TILLGÅNGAR

135 843 309

135 431 541

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 264 141	93 424 826
Uppåtelseavgifter	5 543 737	4 173 052
Fond för yttre underhåll	433 260	341 430
	100 241 138	97 939 308

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-5 523 598	-4 300 996
Årets resultat	-1 776 191	-1 130 771
	-7 299 789	-5 431 767

Summa eget kapital

92 941 349 **92 507 541**

Avsättningar

Övriga avsättningar	1 000 000	1 000 000
---------------------	-----------	-----------

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut	40 119 102	40 238 635
-----------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	0	6 984
Leverantörsskulder	423 991	314 631
Aktuella skatteskulder	230 526	194 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 128 341	1 169 374
Summa kortfristiga skulder	1 782 858	1 685 365

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

135 843 309

135 431 541

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar:	50 år
El:	40 år
Fasad:	40 år
Fönster:	40 år
Tak:	40 år
Ventilation:	20 år
Övrig stomme:	200 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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Arbetet med att åtgärda ventilationsproblem i de äldre husen kommer påbörjas under 2019. En genomgång av ventilationen i de nyare husen kommer också göras då det framkommit att den även där inte fungerar optimalt.
- Undercentralen för de äldre husen kommer att bytas ut under mitten av 2019. Detta på grund av ålder och att den inte fungerat från och till.
- I början av 2019 har de tre garageportarna bytts ut.

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 273 168	3 246 548
Hyror lokaler	0	61 587
Hyror bostäder	549 685	596 861
Hyror förråd	35 013	35 013
Hyror garage	36 000	36 000
Hyror parkeringsplatser	113 428	108 008
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	13 815	12 043
Övriga intäkter	19 998	12 485
	4 041 107	4 108 545

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Vatten	175 905	168 237
Städning	87 000	102 556
Sophämtning	97 122	158 615
El	114 917	136 175
Uppvärmning	776 447	756 389
Snöröjning	132 606	63 349
Hissar	58 550	30 323
Lås	16 602	85 179
Övriga fastighetskostnader	681 172	322 124
Fastighetsskatt/avgift	117 271	115 445
Fastighetsförsäkring	107 991	93 611
Fastighetsskötsel och förvaltning	460 249	302 322
Gård	65 200	65 086
Bredband	64 381	64 002
Styrelsearvode + soc. avg.	133 522	146 206
Revisionsarvode	15 625	15 000
Övriga förvaltningskostnader	38 283	41 676
Redovisningstjänster	132 815	82 314
Konsultarvoden	48 048	11 900
Tomträttsavgäld	299 400	299 400
	3 623 106	3 059 909

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 740 426	134 586 126
Inköp	225 867	154 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 966 293	134 740 426
Ingående avskrivningar	-5 299 235	-3 626 359
Årets avskrivningar	-1 677 323	-1 672 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 976 558	-5 299 235
Utgående redovisat värde	127 989 735	129 441 191
Taxeringsvärden byggnader	59 787 000	59 787 000
Taxeringsvärden mark	32 043 000	32 043 000
	91 830 000	91 830 000
Bokfört värde byggnader	80 895 306	82 346 762
Bokfört värde mark	47 094 429	47 094 429
	127 989 735	129 441 191

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB, 23623528, 1,29%, förfallodag: 2020-01-21	13 340 619	13 398 016
SBAB, 23623544, 1,05%, förfallodag: 2019-01-15	13 278 483	13 340 619
SBAB, 23623560, 1,71%, förfallodag: 2022-01-21	13 500 000	13 500 000
	40 119 102	40 238 635

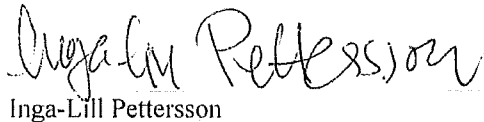
Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000

Stockholm den 9 maj 2019



Lisa Björk



Inga-Lill Pettersson



Jenny Nordlöf



Laura Tegnerud



Elin Molander



Ann-Christine Runfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2019



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor
Thorell Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockenstämman

Org.nr 769622-2699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockenstämman 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Sockenstämman 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 revisionssed 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 tryggande 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 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.

Norrköping den 15 maj 2019



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor