

Årsredovisning
för
Brf Solstugan i Fredhäll

769621-6931

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Solstugan i Fredhäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-12-22 fastigheten, Stockholm, Vikingen 4 i Stockholms Kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 74 173 845 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är et privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Nina Axelson	Ordförande
Jens Eklund	Ledamot (avflyttad under året)
Inga-Lena Bohm Fiederling	Ledamot
Ida Hilford Brander	Ledamot
Kristoffer Nordlund	Ledamot
Göran Domeij	Suppleant

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 19 juni 2018. Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av Effektiv Förvaltning i Stockholm AB
Den tekniska förvaltningen sköttes under året av Hus-Skötsel PM AB.

Revisor

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor, Stefan Gustafsson.

Överlåtelse

Under året har bostadsrätten till 10 lägenheter överlåtits.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Vikingen 4 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 701 kvadratmeter. Fastigheten består av 38 bostadslägenheter och två lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 1821 kvadratmeter och lokalhyran uppgår till 201 kvadratmeter, total yta 2022 kvadratmeter. Av de 38 st bostadslägenheterna är en lägenhet hyresrätt. Byggnaden uppfördes 1935. Ombyggnad 1995. Föreningen har 9 p-platser.

Fastighetens samlade taxeringsvärde uppgår per 2018-12-31 till 52 983 000 SEK varav byggnadsvärde 28 003 000 SEK och markvärde 24 980 000 SEK

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Restauranglokalen fick ny hyresgäst
- Förnyelse av föreningens stadgar

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 816	1 892	1 812	1 832	1 684
Resultat efter finansiella poster	207	-53	114	-489	-243
Soliditet (%)	71,00	71,00	70,00	70,00	73,00
Balansomslutning	77 381	77 357	77 605	77 606	75 514
Lån kr/kvm bostadsyta	11 905	11 974	12 012	12 026	10 928
Genomsnittlig skuldränta i %	1,04	1,02	1,13	1,01	2,50
Årsavgift kr per kvm	756	756	756	756	658

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 905 658	1 712 801	214 213	-1 149 093	-53 124	54 630 455
Disposition av föregående års resultat:				-53 124	53 124	0
Årets resultat					206 523	206 523
Belopp vid årets utgång	53 905 658	1 712 801	214 213	-1 202 217	206 523	54 836 978

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 202 217
årets vinst	206 523
	-995 694
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-995 694
	-995 694

Då avskrivningarna på byggnader överstiger 0,3% av taxeringsvärdet föreslås ingen avättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 816 201	1 892 012
Övriga rörelseintäkter		50	54
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 816 251	1 892 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-515 340	-828 860
Övriga externa kostnader	4	-249 339	-302 082
Personalkostnader		-74 551	-40 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-548 698	-554 098
Summa rörelsekostnader		-1 387 928	-1 725 820
Rörelseresultat		428 323	166 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 976	4 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 776	-223 704
Summa finansiella poster		-221 800	-219 370
Resultat efter finansiella poster		206 523	-53 124
Resultat före skatt		206 523	-53 124
Årets resultat		206 523	-53 124

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	74 259 488	74 808 186
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 259 488	74 808 186
Summa anläggningstillgångar		74 259 488	74 808 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		472 085	398 674
Övriga fordringar		562	409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 984	2 567
Summa kortfristiga fordringar		487 631	401 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 634 228	2 146 722
Summa kassa och bank		2 634 228	2 146 722
Summa omsättningstillgångar		3 121 859	2 548 372
SUMMA TILLGÅNGAR		77 381 347	77 356 558

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		53 905 658	53 905 658
Upplåtelseavgifter		1 712 801	1 712 801
Fond för yttre underhåll		214 213	214 213
Summa bundet eget kapital		55 832 672	55 832 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 202 217	-1 149 093
Årets resultat		206 523	-53 124
Summa fritt eget kapital		-995 694	-1 202 217
Summa eget kapital		54 836 978	54 630 455

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 680 500	21 804 750
Summa långfristiga skulder		21 680 500	21 804 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		78 184	111 375
Skatteskulder		180 436	177 814
Övriga skulder		46 246	53 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	559 003	578 360
Summa kortfristiga skulder		863 869	921 353

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 381 347 77 356 558

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för de ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Nedanstående nyttjandeperioder används:

<i>Typ:</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	15-100
Standardförbättringar	50
Inventarier	5

Inkomstskatt

Aktuell inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats utöver styrelsearvoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	81 001	75 791
Hysesintäkter lokaler momspl	273 115	340 066
Hysesintäkter garage/p-platser momspl	24 041	28 356
Hysesintäkter övriga objekt	13 680	12 000
Hysesintäkter p-plats m el	62 999	56 958
Årsavgifter bostäder	1 335 197	1 341 324
Ersättning från hyresgäst	17 018	23 019
Överlåtelseavgift	6 822	12 266
Pantsättningsavgift mm	2 268	2 232
Faktureringsavgifter	60	0
Öres och kronutjämning	50	54
	1 816 251	1 892 066

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Övriga lokalkostnader/Ventilation	3 000	1 161
Elavgifter för belysning	49 729	42 274
Uppvärmning	316 731	315 334
Sophämtning/Renhållning	37 256	43 258
Vatten och avlopp	52 381	49 908
Hissar service	7 504	9 071
Lokalvård	5 391	5 401
Rep/underhåll av fastighet	29 635	167 738
Kabel TV	12 665	7 351
Renovering hyreslägenheter	1 048	187 363
	515 340	828 859

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	90 636	89 800
Fastighetsförsäkringar	34 059	31 189
Datakommunikation	3 030	223
Revisionsarvode	15 638	10 996
Redovisningstjänster	39 096	39 096
Teknisk förvaltning	49 622	36 775
Bankkostnader	6 833	4 764
Övriga externa tjänster *	10 425	84 323
Tak	0	4 917
	249 339	302 083

* I beloppet för 2017 ingår en bortbokning av en äldre fodran på 62 942 på tidigare fastighetsägaren

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 895 093	77 895 093
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 895 093	77 895 093
Ingående avskrivningar	-3 086 907	-2 538 209
Årets avskrivningar	-548 698	-548 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 635 605	-3 086 907
Utgående redovisat värde	74 259 488	74 808 186
Taxeringsvärden byggnader	28 003 000	28 003 000
Taxeringsvärden mark	24 980 000	24 980 000
	52 983 000	52 983 000
Bokfört värde byggnader	48 105 602	48 105 602
Bokfört värde mark	26 702 584	26 702 584
	74 808 186	74 808 186

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 000	27 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 000	27 000
Ingående avskrivningar	-27 000	-21 600
Årets avskrivningar	0	-5 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 000	-27 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna medlemskap	5 210	0
Effektiv Förvaltning	9 774	0
ComHem		2 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 984	2 567

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2018-12-31 är 21 680 500 SEK

Föreningens lån är placerade hos Svenska Handelsbanken

Lån 1: 8 800 000, ränta 1.04%, fram till konverteringsdagen 2019-04-30

Lån 2: 2 000 000, ränta 1.49%, fram till konverteringsdagen 2019-12-30

Lån 3: 5 713 000, ränta 0,90%, fram till konverteringsdagen 2019-05-12

Lån 4: 5 167 500, ränta 0,90%, fram till konverteringsdagen 2019-06-07

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revsion	10 000	10 000
Värme	42 949	47 985
El-kostnader	8 653	5 592
Sophantering	0	2 096
Styrelsearvoden inkl soc avg	34 938	3 234
Räntor	17 727	39 016
Förskottsbetalda hyror och avgifter	444 736	470 437
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 003	578 360

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 27/5 2019



Nina Axelson
Ordförande



Inga-Lena Bohm Fiederling

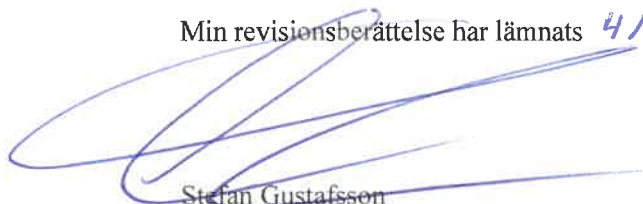


Ida Hilford Brander



Kristoffer Nordlund

Min revisionsberättelse har lämnats 4/6 2019



Stefan Gustafsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solstugan i Fredhäll org.nr 769621-6931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 årsbokslutet.

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 årsbokslutet, 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 allmänningens 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 årsbokslutet. 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 allmänningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsbokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsbokslutet. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en allmänning inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsbokslutet, däribland upplysningarna, och om årsbokslutet 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen ger en rättvisande bild av allmänningens resultat och ställning.

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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. 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 ersättningsskyldighet 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 resultat, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat 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 resultat 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 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 resultat har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 4 juni 2019

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor