

Org Nr: 769616-6763

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byggledaren 1

Org.nr: 769616-6763

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1 Org. Nr: 769616-6763

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret från och med 2019-01-01 till och med 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bygglédaren 1 i Stockholm kommun. Fastigheten är byggd 2004 av JM AB och såldes som hyresfastighet till Svenska Bostäder. 2010 övertog Brf Bygglédaren 1 fastigheten och genomförde ombildning till bostadsrätt. Fastigheten består av bostäder, lokaler och garage samt har värdeår 2004. Följande adresser omfattas: Blekegatan 1-9, Fredsborsgatan 2-10 och Förmansvägen 21-29.

Föreningens fastighet har en totalytaom 13 193 kvm, varav 10 733 kvm utgör lägenhetsyta, 820 kvm lokalarea och 1640 kvm garage.

I fastigheten finns 124 lägenheter samt 12 lägenheter för särskilt boende (gruppboende) som blockhyrs av Hägerstens- Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Förvaltningen hyr även två lokaler för förskolan Parken samt en lokal som del i gruppboendet.

2019-12-31 fanns, förutom gruppboendets lägenheter, 117 bostadsrätter, 7 hyresrätter, 3 lokaler och 82 garageplatser. En av hyresrätterna används av föreningen som gästlägenhet och möteslokal.

Genom servitut hyr Brf Sofieberg nio av föreningens garageplatser.

Under 2019 har en hyresrätt överlämnats till föreningen. Efter renovering ska lägenheten säljas 2020.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms stads Brandförsäkringskontor (s.k. Brandkontoret). Försäkringsskyddet omfattar även kollektivbostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG Europé S.A.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2019-07-01 har årsavgifterna sänkts med 8%. Styrelsens ambition är att föreningen ska ha väl avvägda avgifter som inte är högre än nödvändigt och som gör det möjligt att ha en fortsatt stark ekonomi i föreningen.

Föreningens fastighetslån är placerade hos Stadshypotek. Låneportföljen består av fem lån varav fyra med bunden ränta och skilda löptider. Lånen förfaller med 2-3 års intervall. För möjlighet till årlig amortering har en del av låneportföljen placerats till 3 månaders ränta hos Stadshypotek. Föreningen har under året haft ett starkt kassaflöde och har amorterat 5 000 000 kr på fastighetslånen. Det är styrelsens avsikt att fortsätta minska föreningens belåningsgrad. Lånen är placerade till villkor som framgår av not 13.

Föreningens fastighet har fått nytt taxeringsvärde, som gäller fr.o.m. 2019-01-01 (not 7).

Enligt stadgarna görs årlig avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen. Då planens belopp inte inkluderar kostnadsökning över tiden gjordes 2018 en uppräknings med 2% av beloppet året innan. Styrelsen föreslår att en motsvarande uppräknings av avsättningen till underhållsfonden sker med 2% för 2019 varefter reserveringen till underhållsfonden uppgår till 644 048 kr.

Hyresförhandlingarna för föreningens hyresrätter handläggs av HSB på föreningens uppdrag.

Föreningens elavtal med Dala Kraft har omförhandlats.

Genomfört och planerat underhåll

2019 Ny belysning i soprummen. Uppdatering av bevakningssystem i garaget.

Nya täckluckor till pumpgröpar i garaget.

Utbyte av ljusslingor i "Ljusträdet" på gården.

Pågående eller Framtida underhåll

2020 Nyckelsystem till skåp med kall/varmvattenavstängning på varje plan i alla trapphus.

Utredning av och eventuell påkallad ombyggnad av avloppsstammar.

Ommålning av tre trapphallar

2021 Puts/ Färg har släppt längs sockeln på fasaden mot gården vilket inplaneras för utredning och åtgärd.

Tidigare genomfört underhåll

2014-2015 Renovering av de delar av fastighetens tak som haft en felaktig konstruktion.

2016 Stamspolning av samtliga spillvattenledningar och stammar.

2017 Renoveringsarbeten på samtliga pumpgröpar i garagets båda plan

2018 Utbyte av inpasseringsbrickor för tillträde till entréhallar, gästlägenhet, tvättstuga, källargångar och garage; vidtagits.

Lägenheter med balkong/ terrass utan "Tak" eller delad takplatta kontrolleras för baklut mot fasaden. Detta för att säkerställa en fungerande avrinning av regn och smältvatten. Rapport och åtgärdsförslag framtaget.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK); genomförd. Kompletteringsarbeten av ventilationssystemet utförda.

Förvaltning

Föreningen har under 2019 haft avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning. Den tekniska förvaltningen har sköts av Cura Förvaltning Stockholm AB.

För städning av föreningens gemensamma utrymmen anlitas HSB-städ AB.

MA S

Övriga väsentliga händelser

Föreningsaktiviteter

En städdag med korvgrillning anordnades 2019-05-11 då ca 50 personer deltog. Luciaglögg hölls 2019-12-10 då medlemmarna hade möjligt att ställa frågor till styrelsen och köpa nya ventilationsfilter. Föreningens mail-låda har utnyttjats löpande och flitigt av medlemmarna för kommunikation med styrelsen i allt som rör fastigheten. På föreningens hemsida och anslagstavlor har styrelsen informerat om aktuella ärenden.

Gästlägenheten har under 2019 varit bokad vid 204 tillfällen för övernattning eller möten.

Garaget

Det är kö till föreningens garageplatser. Kön administreras av HSB.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Ledamot Cyriaque Brochard har frånträtt sitt uppdrag per 2020-01-19. Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Cyriaque Brochard	Ledamot
Fereshte Ebrahim	Ledamot
Hans Fägrell	Ledamot
Helena Jäghagen	Ledamot
Nicklas Carlson	Ledamot
Ove Larsson	Ledamot
Patrik Thölin	Ledamot
Anders Liif	Suppleant
Britt-Marie Bengtsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Larsson, Hans Fägrell samt Patrik Thölin, suppleanterna Britt-Marie Bengtsson och Anders Liif.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna Nicklas Carlsson, Fereshte Ebrahim, Ove Larsson, och Patrik Thölin.

Revisorer

Internrevisor har varit Sergio Maraldo (ordinarie) och Leida Larkeus (revisorssuppleant). Extern revisor har varit Joakim Häll, BoRevision.

Valberedning

Valberedningen består av Elisabet Nilsson och Ulrika Johansson. *Mh*

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 208 (208) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	549	572	602	654	653
Totala intäkter kr/kvm	893	930	918	967	1 047
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	383	381	354	411	298
Belåning, kr/kvm	8 426	8 858	9 248	9 691	10 171
Drift**, kr/kvm	356	312	292	283	403
Energikostnad kr /kvm	152	141	134	134	125

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea. Detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Intäkter utöver årsavgiften exempelvis garage- och lokalintäkter syns här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Fastigheten har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll. *ms*

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 313	10 750	10 601	11 173	12 099
Resultat efter finansiella poster	1 975	1 886	1 562	2 197	900
Soliditet	74%	73%	72%	71%	70%

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges).

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	10 313 378
Rörelsekostnader	-6 830 164
Finansiella poster	-1 508 016
Årets resultat	1 975 198

Planerat underhåll	0
Avskrivningar	2 451 611
Årets sparande	4 426 809

Årets sparande per kvm total yta 383

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	262 102 066	6 829 796	5 745 995	6 124 101	1 886 277
Reservering till fond 2018			631 419	-631 419	
Ianspråktagande av fond 2018			-63 493	63 493	-
Balanserad i ny räkning				1 886 277	-1 886 277
Årets resultat					1 975 198
Beloppet vid årets slut	262 102 066	6 829 796	6 313 921	7 442 452	1 975 198

MS
fr


Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	7 442 452
Årets resultat	<u>1 975 198</u>
	9 417 650

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	644 048
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Balanserat resultat	8 773 602

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysninga 

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 313 378	10 749 593
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 110 543	-3 668 598
Övriga externa kostnader	Not 3	-142 223	-86 943
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-125 786	-115 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 451 611	-2 451 611
Summa rörelsekostnader		-6 830 164	-6 322 222
Rörelseresultat		3 483 214	4 427 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 214	36 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 531 230	-2 577 195
Summa finansiella poster		-1 508 016	-2 541 094
Årets resultat		1 975 198	1 886 277

OK

Bostadsrättsföreningen Bygglederen

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	375 866 733	378 318 345
		<u>375 866 733</u>	<u>378 318 345</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	0	75 444
		<u>0</u>	<u>75 444</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>375 866 733</u>	<u>378 393 789</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 155	10 479
Övriga fordringar	Not 9	3 857 057	4 921 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	228 559	578 558
		<u>4 092 771</u>	<u>5 510 898</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	0
Kassa och bank	Not 12	2 922 111	2 901 704
Summa omsättningstillgångar		<u>8 514 882</u>	<u>8 412 602</u>
Summa tillgångar		<u>384 381 615</u>	<u>386 806 390</u>

AS

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		268 931 862	268 931 862
Yttre underhållsfond		6 313 921	5 745 995
		<u>275 245 783</u>	<u>274 677 857</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 442 452	6 124 101
Årets resultat		1 975 198	1 886 277
		<u>9 417 650</u>	<u>8 010 378</u>
Summa eget kapital		<u>284 663 433</u>	<u>282 688 235</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	92 340 000	102 340 000
		<u>92 340 000</u>	<u>102 340 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 000 000	0
Leverantörsskulder		309 907	351 515
Övriga skulder	Not 15	320 449	93 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 747 826	1 333 383
		<u>7 378 182</u>	<u>1 778 155</u>
Summa skulder		<u>99 718 182</u>	<u>104 118 155</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>384 381 615</u>	<u>386 806 390</u>

MAA

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 975 198	1 886 277
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 451 611	2 451 611
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 426 809	4 337 888
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	387 332	-346 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	600 027	-217 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 414 168	3 774 461
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	75 444	310 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	75 444	310 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 000 000	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000 000	-4 500 000
Årets kassaflöde	489 612	-415 539
Likvida medel vid årets början	7 705 654	8 121 193
Likvida medel vid årets slut	8 195 266	7 705 654

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *W L*



Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,91 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *NSL*

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 343 664	5 565 462
Hyror	4 958 091	5 177 941
Bredband	3 082	3 312
Övriga intäkter	90 093	48 390
Bruttoomsättning	<u>10 394 930</u>	<u>10 795 105</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-81 599	-45 045
Hyresförluster	47	-467
	10 313 378	10 749 593
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	419 583	430 037
Reparationer	822 272	490 620
El	273 381	288 809
Uppvärmning	1 110 261	1 131 145
Vatten	371 621	205 617
Sophämtning	186 475	211 288
Fastighetsförsäkring	128 373	106 735
Kabel-TV och bredband	94 860	94 037
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	455 272	421 032
Förvaltningsarvoden	209 122	186 584
Övriga driftkostnader	39 324	39 202
Planerat underhåll	0	63 493
	4 110 543	3 668 598
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	39 161	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 548	30 007
Administrationskostnader	33 084	26 557
Extern revision	23 401	22 500
Medlemsavgifter	8 030	7 880
	142 223	86 943
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 596	82 750
Revisionsarvode	5 200	5 200
Övriga arvoden	3 450	6 500
Sociala avgifter	25 540	20 619
	125 786	115 069
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 260	2 865
Ränteintäkter skattekonto	12 870	32 355
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 208	0
Övriga ränteintäkter	1 875	881
	23 214	36 101
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 530 621	2 577 195
Övriga räntekostnader	609	0
	1 531 230	2 577 195

NA h

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 924 561	271 924 561
Ingående anskaffningsvärde mark	120 929 671	120 929 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 854 232	392 854 232
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 535 887	-12 084 276
Årets avskrivningar	-2 451 611	-2 451 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 987 499	-14 535 887
Utgående redovisat värde	375 866 733	378 318 345
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	173 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 400 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	4 920 000
Summa taxeringsvärde	360 800 000	295 920 000
Not 8 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	75 444	385 444
Årets investeringar	-75 444	-310 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	75 444
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	67 142	66 911
Skattefordran	16 760	51 000
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 773 155	4 803 950
	3 857 057	4 921 861
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	227 351	578 558
Upplupna intäkter	1 208	0
	228 559	578 558
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	1 500 000	0
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	1 912 010	1 905 466
SEB	45 002	36 400
Handelsbanken	5 000	0
Övriga bankkonton	960 099	959 838
	2 922 111	2 901 704

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Noter	2019-12-31	2018-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	114522	1,23%	2020-09-30	20 000 000	5 000 000
Stadshypotek	114523	2,39%	2025-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek	319984	2,15%	2028-09-30	23 500 000	0
Stadshypotek	319985	0,94%	2022-09-30	28 000 000	0
Stadshypotek	388686	0,39%	2020-03-30	5 840 000	0
				97 340 000	5 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		92 340 000
--	--	------------

Enligt gällande avtal är samtliga lån amorteringsfria. Föreningen avser dock att amortera när det finns utrymme för detta i samband med ändring av villkoren.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	188 000 000	188 000 000
--	-------------	-------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 000 000	0
	5 000 000	0

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	119 756	86 268
Inre fond	0	0
Källskatt	585	150
Övriga kortfristiga skulder	200 108	6 839
	320 449	93 257

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 097 228	955 915
Övriga upplupna kostnader	650 598	377 468
	1 747 826	1 333 383

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

BN


Bostadsrättsföreningen Bygglédaren

Noter

2019-12-31

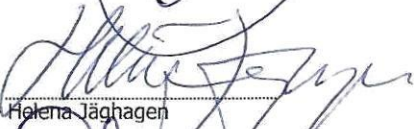
2018-12-31

Stockholm, den 30/3-2020


Cyriaque Brochard


Fereshte Ebrahim


Hans Fårell

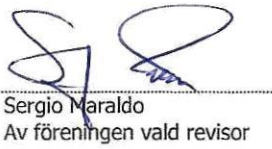

Helena Jäghagen

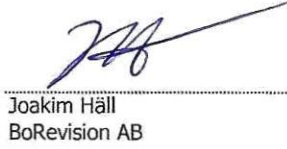

Nicklas Carlson


Ove Larsson


Patrik Thölin

Vår revisionsberättelse har 2020-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning


Sergio Maraldo
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bygglédaren 1, org.nr. 769616-6763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygglédaren 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Byggedaren 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den 29/14-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Sergio Maraldo
Av föreningen vald revisor