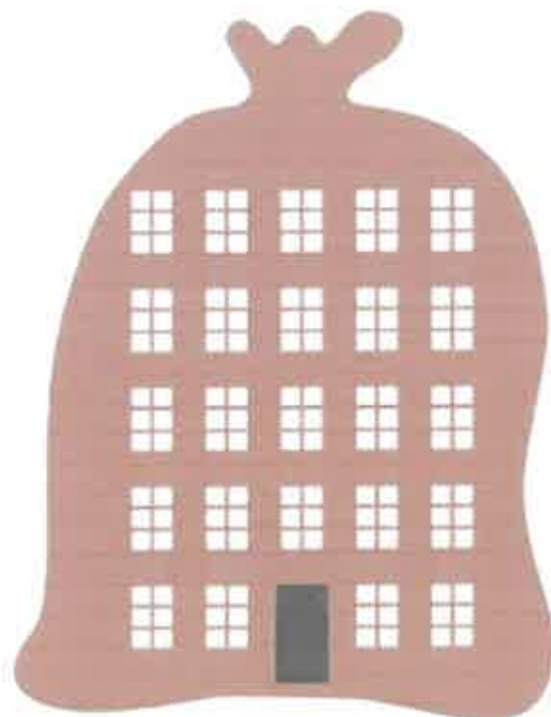


Årsredovisning för



Brf Samaritgränd 1

Org. nr. 769614-8225

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1 (org.nr. 769614-8225) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01- 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen, med säte i Stockholms stad, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerar personuppgifter kopplade till detta ändamål.

Föreningen saknar verklig huvudman enligt anmälan till Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Postsäcken 9 i Stockholms kommun omfattande adressen Samaritgränd 1. Fastigheten byggdes år 1929. Marken med areal 468 kvm innehas med äganderätt.

I tabellen nedan specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 698 kvm
1	Lokaler, hyresrätt	100 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27. På stämman fanns 14 lägenheter representerade.

Styrelsen har utgjorts av:

Sven Rindegren	Ordförande
Mickael Bogered	Vice ordförande
Johan Bouzi	Sekreterare
Carl Klingspor	Kassör
Johan Hellekant	Suppleant
Kerem Yazgan	Suppleant fr o m 2019-05-27 dessförinnan Petra Kristan

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte. Revisor har varit Joakim Häll, BoRevision, med Jörgen Götehed, BoRevision, som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Emma Fällman, sammankallande, och Emma Feuk. *nb*

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1980	Fjärrvärme
1993	Alla badrumsstammar bytta
2001	1 köksstam bytt
2001	2 nya tvättmaskiner
2004	Yttertak omlagt
2004	Renovering av fasaden inåt gården
2005	OVK är utförd och godkänd
2007	Totalrenovering av samtliga fönster utom källarfönstren
2007	Föreningen har under 2007 sålt råvinden
2007	Källaren har byggts om till 26 källarkontor, vinden har tömts på samtliga förråd
2008	Två vindslägenheter har färdigstälts
2008	Tre köksstammar har bytts, därmed är fastighetens samtliga stammar bytta
2008	Nya elledningar och elstigar har dragits respektive installerats i samtliga lägenheter
2008	Ventilationen har bytts från självdrag till frånluftsventilation
2008	Samtliga termostater på värmeelementen har bytts och värmen har injusterats
2008	Ny fjärrvärmecentral har installerats
2009	Renovering av hisskorg
2009	Renovering av ytterdörr, gårdsdörr samt entré
2009	Renovering av föreningens tre hyresrätter
2010	Renovering av trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga (målning mm)
2013	OVK är utförd och godkänd
2015	Spolning av avloppsstammar, från källare till offentlig anslutning
2016	Öppnat upp till gemensam ny innergård med omkringliggande fastigheter
2017	Brandskyddsbesiktning utförd och godkänd
2018	Energideklaration utförd
2019	Renovering av fasad mot gatan samt visst underhåll mot gården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgifterna har planenligt höjts med 5% under 2019 och är nu åter på 2010 års nivå.
- Fasaden renoveringen mot gatan utförd samt visst underhåll mot gården. Finansieringen gjordes främst genom att nyttja fonden för yttre underhåll samt likvida medel från kassan. Därutöver har även ett banklån tagits för att hålla likviditeten på rimlig nivå. Föreningens plan är att snarast vara skuldfri igen och har påbörjat amortering av detta banklån.
- Ny torktumlare till tvättstugan i källaren.

Planerade underhåll under nästkommande år

Föreningens hus är i gott skick och följer en underhållsplan. Under 2020 är planen att tvättstugan skall uppdateras med nya tvättmaskiner samt belysning i källaren och några mindre ventilations-relaterade arbeten att utföras.

MA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar fördelat på 29 borätter. Under året har 2 medlemmar tillkommit samt 3 stycken avgått.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Teknisk förvaltning utförts av Energibevakning AB.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1068	1053	996	894
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1703	-84	-159	-397
Soliditet (%)	99%	99%	99%	99%

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust		
	Insatser	Uppåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	42 999 999	4 893 857	797 329	-4 633 969	-83 742	43 973 474
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			125 058	-125 058		
Balanseras i ny räkning				-83 742	83 742	
Årets resultat					-1 703 106	-1 703 106
Belopp vid årets utgång	42 999 999	4 893 857	922 387	-4 842 769	-1 703 106	42 270 368

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till;

Balanserat resultat	-4 842 769
Årets resultat	-1 703 106
	<hr/>
	-6 545 873

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till Fond för yttre underhåll	159 516
Uttag ur Fond för yttre underhåll	-922 387
Balanseras i ny räkning	-5 783 004
	<hr/>
	-6 545 875

NA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 067 846	1 052 592
Summa rörelseintäkter		1 067 846	1 052 592
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 368 918	-772 591
Övriga externa kostnader	4	-85 825	-51 784
Personalkostnader och arvoden	5	-55 803	-56 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 612	-255 612
Summa rörelsekostnader		-2 766 158	-1 136 333
Rörelseresultat		-1 698 312	-83 741
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 793	-1
Summa finansiella poster		-4 793	-1
Resultat efter finansiella poster		-1 703 105	-83 742
Resultat före skatt		-1 703 105	-83 742
Årets resultat		-1 703 106	-83 742

na

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 522 734	42 778 346
Summa materiella anläggningstillgångar		42 522 734	42 778 346
Summa anläggningstillgångar		42 522 734	42 778 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 464
Övriga fordringar		1 690	6 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 225	18 404
Summa kortfristiga fordringar		18 915	29 434
Kassa och bank	7	381 578	1 458 828
Kassa och bank		381 578	1 458 828
Summa kassa och bank		381 578	1 458 828
Summa omsättningstillgångar		400 493	1 488 262
SUMMA TILLGÅNGAR		42 923 227	44 266 608

MS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 893 856	47 893 856
Fond för yttre underhåll		922 387	797 329
Summa bundet eget kapital		48 816 243	48 691 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 842 769	-4 633 969
Årets resultat		-1 703 106	-83 742
Summa fritt eget kapital		-6 545 875	-4 717 711
Summa eget kapital		42 270 368	43 973 474
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		19 879	13 894
Summa avsättningar		19 879	13 894
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	400 000	-
Summa långfristiga skulder		400 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		55 461	73 478
Skatteskulder		-7 774	6 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 293	199 306
Summa kortfristiga skulder		232 980	279 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 923 227	44 266 608

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Ombyggnad	0,5-2,0-5,0	(0,5-2,0-5,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

NA

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	947 686	931 144
Hyror	111 618	118 044
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 831	3 404
Övriga hyresintäkter	3 711	-
	1 067 846	1 052 592

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	47 445	51 449
Städning	36 840	36 840
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 628	8 433
Trädgårdsskötsel	-	6 989
Snöröjning	11 385	6 875
Sotning	2 003	-
Reparationer	42 025	23 231
El	51 639	49 908
Uppvärmning	243 246	256 205
Vatten	29 057	36 535
Sophämtning	28 276	27 472
Försäkringspremie	29 827	40 679
Fastighetsavgift bostäder	39 933	38 773
Fastighetsskatt lokaler	5 720	14 860
Övriga fastighetskostnader	12 040	4 184
Kabel-tv/Bredband/IT	59 014	81 975
Förvaltningsarvode ekonomi	62 185	75 151
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	369
Panter och överlåtelser	-	5 233
Övriga externa tjänster	7 510	7 430
	729 773	772 591
Underhåll		
Tvättstuga	38 159	-
Byggnad	1 600 986	-
	2 368 918	772 591
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 368 918	772 591

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 012	1 668
Konsultarvode	66 313	33 866
Revisionarvode	17 500	16 250
Summa	85 825	51 784

NA

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	45 200	44 800
Sociala kostnader	10 603	11 546
	55 803	56 346

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 453 975	17 453 975
-Ombyggnad	4 053 616	4 053 616
-Mark	23 569 725	23 569 725
	45 077 316	45 077 316
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 298 970	-2 043 358
-Årets avskrivning enligt plan	-255 612	-255 612
	-2 554 582	-2 298 970
Redovisat värde vid årets slut	42 522 734	42 778 346
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 172 000	14 798 000
Mark	36 000 000	26 888 000
	53 172 000	41 686 000
Bostäder	52 600 000	40 200 000
Lokaler	572 000	1 486 000
	53 172 000	41 686 000

Not 7 Kassa och bank

	2019	2018
Sparkonto	1	868 622
Avräkningskonto Fastighetsägarna	381 577	590 206
Summa	381 578	1 458 828

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	2019 Skuldbelopp	Amortering/ Upplåning	2018 Skuldbelopp
Swedbank		1,66%	400 000		-
			400 000		-

NA

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 900 000	9 900 000
Summa ställda säkerheter	9 900 000	9 900 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

ok

Brf Samaritgränd 1
769614-8225

Underskrifter

Stockholm 2020-03-04



Johan Bouzi



Carl Wilhelm Klingspor



Mickael Bogered



Sven Rindegren

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4-2020



Joakim Häll
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Samaritgränd 1, org.nr. 769614-8225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Samaritgränd 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

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 misstag, 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 revisorssed 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. Risken 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4-2020

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor