

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Småland 18

Org.nr 716419-8264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Småland 18 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Småland 18 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

8/6-2020



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2019

BRF SMÅLAND 18
716419-8264

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-02-02.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Småland 18 på adressen Björngårdsgatan 9B i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 1 145 kvm och 1 lokal om 45 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl-Johan Wennberg	Kassör
Allan Gustafsson	Ordförande
Joakim Lögdström	Fastighetsansv
Pierre Molin	Fastighetsansv

Valberedning

Martin Boman och Hanna Wennberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. En extra föreningsstämma hölls 2019-10-15, där beslut om gården fattades.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 Renovering av trapphus och investering av nya lägenhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjat renovering av innergård, färdigställande kvartal 2 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	953 052	935 884	927 444	919 556
Resultat efter fin. poster	99 005	-239 174	215 920	-58 004
Soliditet, %	77	78	79	79
Kassalikviditet %	129	242	292	205
Yttre fond	412 504	621 487	405 567	312 000
Taxeringsvärde	41 798 000	31 189 000	31 189 000	31 189 000
Bostadsyta, kvm	1 145	1 145	1 145	1 145
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	663	657	653
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 845	9 910	9 276	9 373
Genomsnittlig skuldränta, %	0,85	0,62	0,59	1,48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	41 952 544	-	-	41 952 544
Upplåtelseavgifter	131 207	-	-	131 207
Fond, yttre underhåll	621 487	-	-208 983	412 504
Direkt kapitaltillskott	497 515	-	-	497 515
Balanserat resultat	-1 982 748	-239 174	208 983	-2 012 940
Årets resultat	-239 174	239 174	99 005	99 005
Eget kapital	40 980 830	0	99 004	41 079 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 012 940
Årets resultat	<u>99 005</u>
Totalt	-1 913 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	125 394
Balanseras i ny räkning	<u>-2 039 329</u>
	-1 913 935

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	953 052	937 963
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		953 052	937 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-448 417	-787 114
Övriga externa kostnader	8	-69 736	-76 143
Personalkostnader	9	0	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 988	-241 668
Summa rörelsekostnader		-758 141	-1 108 922
Rörelseresultat		194 911	-170 958
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95 906	-68 216
Summa finansiella poster		-95 906	-68 216
Resultat efter finansiella poster		99 005	-239 174
Årets resultat		99 005	-239 174

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	51 354 808	51 564 904
Maskiner och inventarier	12	188 347	218 239
Pågående projekt		511 000	18 750
Summa materiella anläggningstillgångar		52 054 155	51 801 893
Summa anläggningstillgångar		52 054 155	51 801 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 946	29 073
Övriga fordringar	13	135	345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 438	23 843
Summa kortfristiga fordringar		55 519	53 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 006 408	737 736
Summa kassa och bank		1 006 408	737 736
Summa omsättningstillgångar		1 061 927	790 997
Summa tillgångar		53 116 082	52 592 890

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 581 266	42 581 266
Fond för yttre underhåll		412 504	621 487
Summa bundet eget kapital		42 993 770	43 202 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 012 940	-1 982 748
Årets resultat		99 005	-239 174
Summa fritt eget kapital		-1 913 935	-2 221 923
Summa eget kapital		41 079 835	40 980 830
Avsättningar			
Avsättningar		16 877	12 713
Summa avsättningar		16 877	12 713
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 199 163	11 273 063
Summa långfristiga skulder		11 199 163	11 273 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		73 900	73 900
Leverantörsskulder		544 403	51 616
Skatteskulder		62 580	59 560
Övriga kortfristiga skulder		0	4 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139 325	136 791
Summa kortfristiga skulder		820 208	326 284
Summa eget kapital och skulder		53 116 082	52 592 890

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	737 736	756 154
Resultat efter finansiella poster	99 005	-239 174
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	239 988	241 668
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	338 993	2 494
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 258	34 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	493 924	37 065
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	830 658	74 121
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-492 250	-823 150
Kassaflöde från investeringar	-492 250	-823 150
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 164	4 511
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-73 900	726 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-69 736	730 611
Årets kassaflöde	268 672	-18 418
Likvida medel vid årets slut	1 006 408	737 736

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Småland 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,66 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Andrahandsuthyrning	0	1 119
Hysesintäkter, bostäder	264 860	256 732
Påminnelseavgift	0	960
Årsavgifter, bostäder	688 192	679 152
Summa	953 052	937 963

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	5 057	8 177
Fastighetsskötsel	1 100	0
Klottersanering	1 493	0
Städning	32 433	32 028
Övrigt	0	3 200
Summa	40 083	43 405

	2019	2018
Not 4, Reparationer		
Reparationer	50 933	87 797
Summa	50 933	87 797

	2019	2018
Not 5, Planerade underhåll		
Övrigt	0	302 550
Summa	0	302 550

	2019	2018
Not 6, Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	48 425	51 257
Sophämtning	36 531	34 354
Uppvärmning	178 356	178 509
Vatten	24 448	23 884
Summa	287 760	288 004

	2019	2018
Not 7, Övriga driftskostnader		
Bredband	1 424	1 424
Fastighetsförsäkringar	31 502	29 853
Fastighetsskatt	32 635	29 945
Kabel-TV	4 080	4 136
Summa	69 641	65 358

	2019	2018
Not 8, Övriga externa kostnader		
Arvode ekonomisk förvaltning	32 484	32 714
Bankkostnader	4 796	20 108
Extradebitering förvaltn.	5 206	261
Facklitteratur	451	0
Förbrukningsmaterial	1 132	2 919
Postbefordran	1 779	0
Revisionsarvoden	13 469	12 813
Serv.avg branschorg.	4 020	3 940
Styr.möte/stämma/städdag	5 200	0
Övriga externa kostnader	1 200	3 388
Summa	69 736	76 143
	2019	2018
Not 9, Personalkostnader		
Styrelsearvoden	0	3 996
Summa	0	3 996
	2019	2018
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95 631	68 177
Övriga räntekostnader	275	39
Summa	95 906	68 216
	2019-12-31	2018-12-31
Not 11, Byggnad och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 587 939	51 783 539
Årets inköp	0	804 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 587 939	52 587 939
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 023 034	-811 258
Årets avskrivning	-210 096	-211 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 233 130	-1 023 034
Utgående restvärde enligt plan	51 354 808	51 564 904
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 436 125</i>	<i>26 436 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 560 000	13 182 000
Taxeringsvärde mark	25 238 000	18 007 000
Summa	41 798 000	31 189 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	424 958	424 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	424 958	424 958
Ingående ackumulerad avskrivning	-206 719	-176 827
Avskrivningar	-29 892	-29 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-236 611	-206 719
Utgående restvärde enligt plan	188 347	218 239

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto, eko förvaltning	80	0
Skattekonto	55	345
Summa	135	345

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	356	356
Försäkringspremier	10 624	0
Förvaltning	8 322	8 121
Kabel-TV	1 036	1 020
Vatten	0	64
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 100	14 282
Summa	24 438	23 843

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2021-07-28	0,60 %	3 881 213	3 955 113
SEB	2021-10-28	0,71 %	1 625 000	1 625 000
SEB	2021-10-28	0,71 %	682 500	682 500
SEB	2020-07-28	0,92 %	4 284 350	4 284 350
SEB	2020-07-28	0,98 %	800 000	800 000
Summa			11 273 063	11 346 963

Varav amorteras inom 12 månader

73 900

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	8 294	10 856
Förutbetalda avgifter/hyror	98 473	96 270
Uppvärmning	23 486	24 485
Utgiftsräntor	3 371	3 212
Vatten	4 075	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 626	1 968
Summa	139 325	136 791

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 403 000	11 403 000
Summa	11 403 000	11 403 000

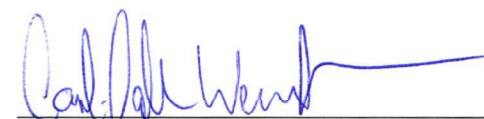
Underskrifter

Stoekholm, 2020 - 06 - 03

Ort och datum



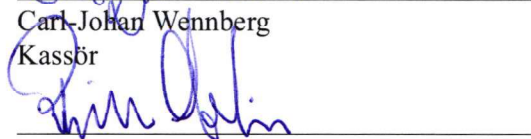
Allan Gustafsson
Ordförande



Carl Johan Wennberg
Kassör

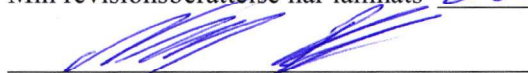


Joakim Lögdström
Fastighetsansv



Pierre Molin
Fastighetsansv

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 08



Niklas Feiff
Revisor