

Årsredovisning 2018

BRF ÖSTERVÄGEN 14 SOLNA
769609-5038

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2003-04-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten ligger i Solna kommun, stadsdel Råsunda och har beteckningen Branten 1.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 50 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 7 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaden hör också 27 parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Hanna Ohlsén	Ordförande
Martina Jonsson	Sekreterare
Stefan Norström	Kassör
Catarina Gradin	Ledamot
Filip Wallgren	Ledamot
Agneta Janna Malmgren	Suppleant
Rose-Marie Gröning	Suppleant

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17 med extra stämma 2018-02-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av nytt låssystem
Energideklaration utförd
Uppdatering och ändring av stadgar
Byte av dörr till miljörum
Storstädning av miljörum
Vår- och höststädning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 812 375	1 841 521	1 858 314	1 933 395
Resultat efter fin. poster	182 913	291 487	313 658	183 294
Soliditet, %	95	96	94	89
Kassalikviditet %	1 033	951	792	525
Yttre fond	736 063	536 063	286 063	155 395
Taxeringsvärde	46 549 000	46 549 000	46 549 000	43 556 000
Bostadsyta, kvm	2 195	2 195	2 195	2 195
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	699	722
Lån per kvm bostadsyta, kr	683	683	911	1 822
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	1,28	1,80	1,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	24 558 177	-	-	24 558 177
Upplåtelseavgifter	15 161 747	-	-	15 161 747
Fond, yttre underhåll	536 063	-	200 000	736 063
Balanserat resultat	-1 405 560	291 487	-200 000	-1 314 073
Årets resultat	291 487	-291 487	182 913	182 913
Eget kapital	39 141 914	0	182 913	39 324 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 314 073
Årets resultat	<u>182 913</u>
Totalt	-1 131 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 281 159</u>
	-1 131 159

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 812 375	1 840 381
Rörelseintäkter		3 172	1 566
Summa rörelseintäkter		1 815 547	1 841 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-946 242	-907 334
Övriga externa kostnader		-159 937	-111 223
Personalkostnader	4	-52 115	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 430	-457 222
Summa rörelsekostnader		-1 620 724	-1 528 347
Rörelseresultat		194 823	313 600
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90	276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 000	-22 389
Summa finansiella poster		-11 910	-22 113
Resultat efter finansiella poster		182 913	291 487
Årets resultat		182 913	291 487

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	37 362 058	37 813 617
Maskiner och inventarier	6	108 395	15 099
Summa materiella anläggningstillgångar		37 470 453	37 828 716
Summa anläggningstillgångar		37 470 453	37 828 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 860	14 411
Övriga fordringar		31 716	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 466	48 645
Summa kortfristiga fordringar		177 042	63 405
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 536 489	3 080 219
Summa kassa och bank		3 536 489	3 080 219
Summa omsättningstillgångar		3 713 531	3 143 623
Summa tillgångar		41 183 984	40 972 340

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 719 924	39 719 924
Fond för yttre underhåll		736 063	536 063
Summa bundet eget kapital		40 455 987	40 255 987
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 314 073	-1 405 560
Årets resultat		182 913	291 487
Summa fritt eget kapital		-1 131 159	-1 114 073
Summa eget kapital		39 324 828	39 141 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 039	63 110
Skatteskulder		6 568	5 864
Övriga kortfristiga skulder		24 115	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 434	236 883
Summa kortfristiga skulder		359 156	330 425
Summa eget kapital och skulder		41 183 984	40 972 340

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	3 080 219
Resultat efter finansiella poster	182 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	462 430
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	645 343
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 638
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 731
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	560 437
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-104 167
Kassaflöde från investeringar	-104 167
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0
Årets kassaflöde	456 270
Likvida medel vid årets slut	3 536 489

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna 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	0,75 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 föreningsstämma 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 1 337 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

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	211 708	245 804
Hysesintäkter, p-platser	89 100	83 100
Årsavgifter, bostäder	1 511 567	1 511 477
Summa	1 812 375	1 840 381

Not 3, Driftkostnader	2018	2017
Besiktningkostnader	0	7 493
Entreprenstjänst städ	36 216	32 813
Fastighetsel	34 876	28 418
Fastighetsförsäkringar	47 318	46 118
Fastighetsskatt	86 340	85 240
Fastskötsel/teknisk förv arvode	41 401	40 836
Fjärrvärme	388 202	384 695
Hiss serviceavtal	23 393	0
Kabel-TV	82 312	85 902
Sophämtning	53 621	49 310
Vatten	47 079	45 566
Övriga köpta tjänster	38 652	21 576
Övriga rep./underhåll	62 114	78 189
Övriga serviceavtal	4 719	1 180
Summa	946 242	907 334

Not 4, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	12 115	12 568
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	52 115	52 568

Not 5, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	42 752 992	42 752 992
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 752 992	42 752 992
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 939 375	-4 487 815
Årets avskrivning	-451 560	-451 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 390 934	-4 939 375
Utgående restvärde enligt plan	37 362 058	37 813 617
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 500 000</i>	<i>12 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 046 000	25 046 000
Taxeringsvärde mark	21 503 000	21 503 000
Summa	46 549 000	46 549 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	139 263	139 263
Inköp	104 167	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>243 430</u>	<u>139 263</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-124 164	-118 502
Avskrivningar	-10 870	-5 662
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-135 035</u>	<u>-124 164</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>108 395</u></u>	<u><u>15 099</u></u>

Not 7, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-06-12	0,80 %	1 500 000	1 500 000
Summa			<i>1 500 000</i>	<i>1 500 000</i>

Not 8, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 000 000	19 000 000
Summa	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>

Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under 2019 har det skett en omfattande renovering av tvättstugan.

Underskrifter

Solna, 2019 - 05 - 06
Ort och datum



Hanna Ohlsén
Ordförande



Martina Jonsson
Sekreterare



Stefan Norström
Kassör



Filip Wallgren
Ledamot



Catarina Grady
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 10



Niklas Feiff
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervägen 14
Org.nr 769609-5038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervägen 14 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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 Östervägen 14 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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.

Uppsala 2014-05-10



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor