

Årsredovisning 2018

BRF FREDSGATAN 6A OCH B 769614-9769

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 2006-08-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 759 kvm och 7 lokaler om 1 875 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Nina Eklund Karlsson	Ledamot
Bill Berkler	Ledamot
Johannes Söderman	Ledamot
Roland Jansson	Ordförande
Victor Sven Lingvall	Ledamot

Valberedning

Valberedning utgörs av styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Januari	Renovering badrum i av föreningen försåld lägenhet pga dolda fel
Mars	Försäkringsärende. Avhjälpning av fuktskada i kök i hyreslägenhet
November	Sanering fettavskiljare och extern pumpgrop inkl relaterade, intilliggande rörsystem

Planerade underhåll

December Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Hem och Fastighet
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Sthlm Brandkontor
Finans/lån	Stadshypotek
Städ	Melins städ
Avfallshantering och återvinning	Ragn Sells
Vatten / avlopp	Sundbyberg avfall och vatten
Takskottning	LB Takfönstermontör och Bygg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi är god. Inga höjningar av avgifterna under verksamhetsåret. Ej heller någon planerad höjning. Föreningen kom ur ett längre räntebindningsåtagande på sitt största lån gentemot långgivare med drastiskt förbättrade räntevillkor som följd.

Föreningen har ej amorterat under året givet osäkerheten i huruvida hyresgästen i restauranglokalen skulle klara sina hyresåtaganden. Föreningen avser amortera under kommande verksamhetsår.

Förändringar i avtal

De förändringar i avtal som vunnit laga kraft under verksamhetsåret är att föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Consignuz Hem och Fastighet AB. I allt övrigt kvarstår avtalsförhållandena från föregående år.

Övriga uppgifter

Styrelsen har haft ett tämligen hektiskt år med ett större antal händelser under året förutom normal drift. Fastigheten hade att hantera bytet av ekonomisk förvaltare, ett större försäkringsärende givet fuktskada i en av föreningens hyreslägenheter, en tämligen omfattande översvämning i källaren givet att fettavskiljaren under restaurangens ansvar svämmade över. Åtgärder för att förhindra att det aldrig skall kunna ske igen är inplanerade under kommande verksamhetsår. Vidare löste föreningen ut sig ur sitt framtida ansvar enligt förlikning med restaurangen i 2017 års rättsliga tvist med en temporär väsentlig hyresreduktion under 5 månader, varpå restaurangen efter denna 5 månadersperiod av rabatterad hyra valde att återstarta en rättsprocess. Detta har lett till mycket frostig relation till restaurangen som hyresgäst. Förutom detta så har styrelsen tillsammans med en entreprenör startat upp ett arbete med att rensa ventilationskanaler, justera fläktanläggning och möjliggöra eldning i medlemmarnas öppna spisar. Ett arbete som kommer att avslutas under kommande verksamhetsår.

→ JS

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 248	2 492	2 475	2 474
Resultat efter fin. poster	53	378	120	397
Soliditet, %	57	57	58	58

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	36 717	-	-	36 717
Upplåtelseavgifter	2 483	-	-	2 483
Fond, yttre underhåll	496	-	64	560
Balanserat resultat	-2 022	378	-64	-1 708
Årets resultat	378	-378	53	53
Eget kapital	38 052	0	53	38 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 708
Årets resultat	53
Totalt	<u>-1 655</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	64
Balanseras i ny räkning	<u>-1 719</u>
	-1 655

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	2		
Nettoomsättning		2 248	2 492
Rörelseintäkter		155	10
Summa rörelseintäkter		2 403	2 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 467	-949
Övriga externa kostnader	7	-91	-211
Personalkostnader	8	-33	-39
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380	-397
Summa rörelsekostnader		-1 971	-1 596
Rörelseresultat		432	906
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-379	-528
Summa finansiella poster		-379	-528
Resultat efter finansiella poster		53	378
Årets resultat		53	378

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	62 654	63 034
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>62 654</u>	<u>63 034</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>62 654</u>	<u>63 034</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99	1 173
Övriga fordringar	11	10	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76	14
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>186</u>	<u>1 290</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 376	1 984
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 376</u>	<u>1 984</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 561</u>	<u>3 274</u>
Summa tillgångar		<u>66 215</u>	<u>66 309</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6a och b 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	0,76 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	151	0
Hysesintäkter, lokaler	1 040	1 090
Intäktsreduktion	-194	0
Årsavgifter, bostäder	1 251	1 251
Övriga intäkter	155	160
Summa	2 403	2 502

Handwritten signature and date

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 200	39 200
Fond för yttre underhåll		560	496
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>39 760</i>	<i>39 696</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 708	-2 022
Årets resultat		53	378
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 655</i>	<i>-1 644</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>38 105</i></u>	<u><i>38 052</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 500	27 500
Övriga långfristiga skulder		0	240
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>27 500</i>	<i>27 740</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		273	192
Skatteskulder		8	112
Övriga kortfristiga skulder		29	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	302	182
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>610</i>	<i>517</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>66 215</u>	<u>66 309</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	15	8
Fastighetsskötsel	64	47
Snöskottning	4	28
Städning	57	36
Övrigt	3	0
Summa	143	118

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	469	72
Summa	469	72

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	63	63
Sophämtning	68	64
Uppvärmning	364	373
Vatten	106	73
Summa	602	574

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	35	35
Fastighetsskatt	113	112
Kabel-TV	17	39
Självrisker	88	0
Summa	252	185

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	14	141
Kameral förvaltning	34	45
Revisionsarvoden	26	16
Övriga förvaltningskostnader	17	8
Summa	91	211

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	7	8
Styrelsearvoden	26	30
Summa	33	39

11
Bm
74

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	375	525
Övriga räntekostnader	3	2
Summa	379	528

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 802	0
Årets inköp	0	65 802
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 802	65 802
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 767	0
Årets avskrivning	-380	-2 767
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 147	-2 767
Utgående restvärde enligt plan	62 654	63 034
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 308</i>	<i>20 308</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 979	25 979
Taxeringsvärde mark	16 870	16 870
Summa	42 849	42 849

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	101
Skattekonto	10	1
Övriga fordringar	0	1
Summa	10	103

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	41	0
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	16	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14
Summa	76	14

x Ben H

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-07	0,89 %	3 500	3 500
Stadshypotek	2019-03-27	0,89 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2019-03-04	0,89 %	8 000	8 000
Stadshypotek	2019-03-04	0,89 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2019-03-01	2,18 %	10 000	10 000
Summa			27 500	27 500

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	201	87
Städning	3	0
Uppvärmning	51	0
Utgiftsräntor	29	28
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	66
Summa	302	182

GA
B

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Underskrifter

Sundbyberg, 2019 - 04 -

Ort och datum

N. Eklund

Nina Eklund Karlsson

Ledamot

Johannes Söderman

Johannes Söderman

Ledamot

Victor Sven Lingvall

Victor Sven Lingvall

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2019 - 04 - 23

Peter Johansson

Auktoriserad revisor

Bill Berkler

Ledamot

Roland Jansson

Roland Jansson

Ordförande

Gu B

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredsgatan 6A och B

Org.nr 769614-9769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6A och B 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av 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 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 Fredsgatan 6A och B för räkenskapsåret 2018 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 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:

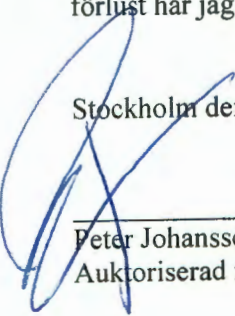
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den 23 april 2019


Peter Johansson
Auktoriserad revisor