

# Årsredovisning

för

## Brf Sparbanksvägen 43-49

769626-9971

Räkenskapsåret

2019

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Sparbanksvägen 43-49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

#### **Fastighetens långsiktiga värde**

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt och strävar mot låga driftskostnader.

#### **Föreningens fastighet**

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 22 000 000 kr, varav byggnad 10 400 000 kr.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### **Förenings och förvaltningsfrågor**

Föreningen har under året anlitat Carin Forslund AB för ekonomisk förvaltning och Fastighetsägarna för teknisk förvaltning.

#### **Revisorer**

Jonas Göransson, BDO.

#### **Lägenhetsfördelning**

2 r o k	22 st
3 r o k	3 st

Total yta: 1 117 kvm.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

För att enklare planera för framtida renoveringar och avgiftsjusteringar har en 10-årig budget upprättats. Den är tänkt att vara ett levande dokument och uppdateras löpande. Ingen avgiftshöjning är planerad i dagsläget.

I december fick föreningen ett inbrott i styrelserummet, det kan ha stulits nycklar från tiden innan huset var en brf och därför bytte styrelsen låscylindrar i alla ytterdörrar samma kväll samt delade ut 3st nya nycklar per lägenhet till de allmänna utrymmena. Ett råd gick även ut till alla med nyckel som passade både i lägenhetsdörr och allmänna utrymmen att byta även i lägenhetsdörrarna. Styrelsen söker ersättning för nya skalskyddet samt uppbrutna dörren från försäkringsbolaget.

### **Tvättstugenycklar**

Nya låscylindrar införskaffade för bokning av tvättstuga och de med borttappade nycklar har ersatts.

### **Sopskåp**

Ett av två matavfallskärl är nu installerat i sopskåpet, fixturer beställdes från SAN SAC och styrelsen monterade in det själva. Om ett matavfallskärl räcker för hela fastigheten ska det kvarvarande kärlet returneras.

### **Tvättstugan**

Laminerade instruktionslappar har satts upp för att påminna om reglerna gällande tvättstugan.

### **Medlemsinformation**

Föreningen består av 25 lägenheter och hade vid årets början 31 medlemmar.

Under året har 3 lägenheter bytt ägare. 4 medlemmar har flyttat ut och 3 medlemmar har godkänts och flyttat in.

Antal medlemmar i slutet av räkenskapsåret uppgick till 30 st.

Styrelsen har under året haft följande utseende:

### **Ordinarie ledamöter**

Petter Grelsson  
Amanda Torsdotter  
Bijan Varahram  
Tom van Altena

### **Suppleanter**

Inga suppleanter

### **Valberedning**

Anna-Klara Lindgren  
Malin Marklund

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 001	1 005	918	858
Resultat efter finansiella poster	-227	-244	-3 445	-358
Soliditet (%)	68	68	68	82

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 988 404	160 407	-4 751 655	-243 736	<b>23 153 420</b>
Disposition av föregående års resultat:		41 400	-285 136	243 736	<b>0</b>
Årets resultat				-227 490	<b>-227 490</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 988 404</b>	<b>201 807</b>	<b>-5 036 791</b>	<b>-227 490</b>	<b>22 925 930</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 036 791
årets förlust	-227 490
	<b>-5 264 281</b>

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	66 000
i ny räkning överföres	-5 330 281
	<b>-5 264 281</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 001 379	1 004 540
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 001 379</b>	<b>1 004 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-606 018	-599 891
Personalkostnader	4	-91 665	-89 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-374 469	-374 469
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 072 152</b>	<b>-1 064 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-70 773</b>	<b>-59 514</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 717	-184 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 717</b>	<b>-184 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-227 490</b>	<b>-243 736</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-227 490</b>	<b>-243 736</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-227 490</b>	<b>-243 736</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 104 607	33 479 076
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 104 607</b>	<b>33 479 076</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 104 607</b>	<b>33 479 076</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		170 506	178 672
Övriga fordringar		407	33 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 795	40 944
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>228 708</b>	<b>253 172</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		532 722	342 839
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>532 722</b>	<b>342 839</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>761 430</b>	<b>596 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 866 037</b>	<b>34 075 087</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 988 404	27 988 404
Fond för yttre underhåll		201 807	160 407
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 190 211</b>	<b>28 148 811</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 036 791	-4 751 655
Årets resultat		-227 490	-243 736
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 264 281</b>	<b>-4 995 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 925 930</b>	<b>23 153 420</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 500 000	10 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		58 724	52 710
Skatteskulder		66 675	65 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 708	303 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>440 107</b>	<b>421 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 866 037</b>	<b>34 075 087</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 100 år

Balkonger, fönster: 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter	944 265	942 765
Garage/parkeringsintäkter	54 000	54 000
Övriga intäkter	3 114	7 775
	<b>1 001 379</b>	<b>1 004 540</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El	21 917	21 228
Vatten	27 323	27 218
Städning	40 925	41 953
Sophämtning	5 690	6 938
Uppvärmning	195 005	208 834
Snöröjning	12 009	12 219
Övriga fastighetskostnader	1 770	6 275
Fastighetsskatt/avgift	34 425	33 425
Fastighetsförsäkring	12 818	12 810
Bredband	41 822	41 700
Övriga förvaltningskostnader	15 896	15 132
Ekonomisk förvaltning	38 125	37 500
Fastighetsskötsel och förvaltning	34 780	35 379
Revision	19 438	19 180
Tomträttsavgäld	80 100	80 100
Lås	23 975	0
	<b>606 018</b>	<b>599 891</b>

### Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2019	2018
Styrelsearvoden	69 750	68 250
Sociala avgifter på styrelsearvoden	21 915	21 444
	<b>91 665</b>	<b>89 694</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 217 666	35 217 666
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 217 666</b>	<b>35 217 666</b>
Ingående avskrivningar	-1 738 590	-1 364 121
Årets avskrivningar	-374 469	-374 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 113 059</b>	<b>-1 738 590</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 104 607</b>	<b>33 479 076</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, ränta 1,524%, rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek, ränta 1,740%, 2025-01-24	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek, ränta 1,520%, 2022-04-25	5 500 000	5 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Safeteam har installerat kodlås i ytterdörrarna på framsidan samt bytt kabelbläcken i dörrarna eftersom de var gamla, detta har skett i början på 2020.

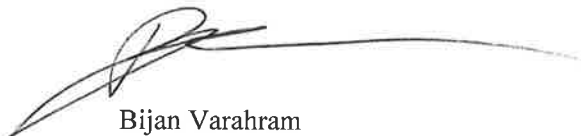
### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

Stockholm den 22 april 2020

  
Petter Grelsson

  
Amanda Torsdotter

  
Bijan Varahram

  
Tom van Altena

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2020

  
Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sparbanksvägen 43-49  
Org.nr. 769626-9971

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparbanksvägen 43-49 för år 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 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 revisionssed 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 Sparbanksvägen 43-49 för år 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den 25 april 2020

  
Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor