Årsredovisning

BRF Liden 6

769630-3564

Styrelsen för BRF Liden 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse 2 - 3
- Resultaträkning 4
- Balansräkning 5 - 6
- Noter 7 - 9
- Underskrifter 10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I december 2015 förvärvade föreningen fastigheten Liden 6 i Sundbybergs kommun. Under året har 4 nya lägenheter upplåtits. Av föreningens 40 lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen har 6 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen består av 47 medlemmar. Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser skett.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Avgifter
Inför 2020 har årsavgiften sänkts med 20%.

Förvaltning
Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Under året har Nabolaget AB varit vår tekniska förvaltare. Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Väsentliga händelser
Färdigställt under året
- Fasader återställda efter byggnation av vindslägenheter
- Hissar färdigställda efter installation
- Nya entredörrar installerade Sturegatan och Esplanaden
- Nytt låssystem installerat i båda fastigheterna
- Åtgärder gällande vattenskada i källaren på Sturegatan 30 efter läckage i dagvattenbrunn
- Åtgärder gällande takplåt på Esplanaden 18. Under hösten blåste en takhuv på Espalanden av.

Kvarstående krav på vindsentreprenör
- Färdigställande av ventilation
- Färdigställande av rökkanaler Sturegatan

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda möten. Utöver protokollförda möten har diverse arbetsmöten i olika konstellationer hållits. Styrelsesammansättningen har varit följande:

Sandra Hasth ledamot, ordförande
Elisabeth Gunduz ledamot, kassör
Jacob Ahlner ledamot, vice ordförande
Wiola Jutewik ledamot, sekreterare
Lotta Björnström ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Lundberg, R3 Redovisningsbyrå.

Yttre fond
På grund av omfattande och pågående renovering föreslås ingen avsättning till yttre fond.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	**1801-1812**	**1701-1712**	**1507-1612**
Nettoomsättning	2 302	2 212	2 366	2 316
Resultat efter finansiella poster	-281	-510	-104	279
Soliditet %	77	77	76	79

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	71 879 761	5 000 745	174 014	-509 904
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-509 904	509 904
Förändring upplåtelseavgifter	4 541 500	-4 541 500		
Årets resultat				-233 834
Belopp vid årets utgång	**76 421 261**	**459 245**	**-335 890**	**-233 834**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-335 890
Årets resultat	-233 834
Summa	*-569 724*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-569 724
Summa	*-569 724*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING 1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		549 564	540 267
Hyresintäkter		1 752 570	1 503 329
Summa rörelseintäkter		**2 302 134**	**2 043 596**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 672 197	-1 706 815
Styrelsearvoden	3	-121 700	-117 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-517 912	-372 608
Summa rörelsekostnader		**-2 311 809**	**-2 196 954**
Rörelseresultat		***-9 675***	***-153 358***
Finansiella poster			
Räntekostnader och resultat på avvecklat dotterbolag		-224 159	-356 546
Summa finansiella poster		**-224 159**	**-356 546**
Resultat efter finansiella poster		***-233 834***	***-509 904***
Resultat före skatt		***-233 834***	***-509 904***
Årets resultat		***-233 834***	***-509 904***

BALANSRÄKNING 1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	97 484 000	97 524 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	315 000	182 000
Summa materiella anläggningstillgångar		*97 799 000*	*97 706 000*
Summa anläggningstillgångar		**97 799 000**	**97 706 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 131	–
Övriga fordringar		102	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 911	61 401
Summa kortfristiga fordringar		*78 144*	*61 465*
Kassa och bank			
Kassa och bank		612 666	1 399 682
Summa kassa och bank		*612 666*	*1 399 682*
Summa omsättningstillgångar		**690 810**	**1 461 147**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 489 810**	**99 167 147**

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		76 421 261	71 879 761
Upplåtelseavgifter		459 245	5 000 745
Summa bundet eget kapital		*76 880 506*	*76 880 506*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-335 890	174 013
Årets resultat		-233 834	-509 904
Summa fritt eget kapital		*-569 724*	*-335 891*
Summa eget kapital		**76 310 782**	**76 544 615**
Långfristiga skulder	**7**		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 490 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		**13 490 000**	**8 000 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	8 000 000	13 490 000
Förskott på avgifter och hyror		923	25 525
Leverantörsskulder		226 492	645 655
Aktuella skatteskulder		238 688	237 280
Övriga skulder		195 073	195 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 852	28 999
Summa kortfristiga skulder		**8 689 028**	**14 622 532**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 489 810**	**99 167 147**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk
Årsredovisningen upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den period hyror och avgifter avses.

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Elavgifter	5 261	13 809
Uppvärmning	343 961	340 317
Vatten och avlopp	102 880	111 653
Renhållning	44 731	33 489
Städning	43 332	65 636
Fastighetsservice	66 938	215 290
Reparationer och underhåll	610 286	507 610
Hissar	57 437	19 642
Fastighetsskatt/avgift	121 608	120 140
Försäkring	39 257	38 915
Övriga kostnader	8 738	15 773
Redovisningstjänster	62 080	62 958
Revisionsarvode	18 313	22 563
Advokat- och konsultkostnader	121 875	113 520
TV/Bredband	25 500	25 500
	1 672 197	**1 706 815**

Not 3 Styrelsearvoden

	2019	2018
Styrelse	93 540	91 000
Sociala kostnader	28 160	26 531
Totala styrelsearvoden och sociala kostnader	*121 700*	*117 531*

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	1,20 procent,	85 år.
Inventarier	10 procent.	10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	57 909 615	45 577 005
Förändringar av anskaffningsvärden		
Investering i byggnad och nya lägenheter	459 756	12 332 610
Utgående anskaffningsvärden	58 369 371	57 909 615
Ingående avskrivningar	-1 113 615	-747 507
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-499 756	-366 108
Utgående avskrivningar	-1 613 371	-1 113 615
Ingående anskaffningsvärdeen, pågående arbete	–	11 716 502
Omklassificering	–	-11 716 502
Utgående anskaffningsvärden	–	0
Ingående anskaffningsvärden, mark	40 728 000	40 728 000
Utgående anskaffningsvärden	40 728 000	40 728 000
Redovisat värde	**97 484 000**	**97 524 000**
Taxeringsvärden	42 256 000	42 256 000

Fastigheten består av 2223 kvm boyta och 709 kvm uthyrd lokalyta. Byggår är 1946.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 216	57 716
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	151 156	137 500
Utgående anskaffningsvärden	346 372	195 216
Ingående avskrivningar	-13 216	-6 716
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 156	-6 500
Utgående avskrivningar	-31 372	-13 216
Redovisat värde	**315 000**	**182 000**

Not 7 Upptagna lån	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, 0,55% ränta, villkorsdatum 2021-12-02	-8 000 000	-8 000 000
Handelsbanken, 1,53% ränta, villkorsdatum 2020-12-01	-8 000 000	-8 000 000
Handelsbanken, 1,04% ränta, villkorsdatum 2021-03-04	-5 490 000	-5 490 000
	-21 490 000	**-21 490 000**

Lånen med förfallodatum inom 12 månader, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2012:1 Lånen är dock omförhandlade och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 8 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	**33 000 000**	**33 000 000**

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg den 14/2-20

Sandra Hasth

Jacob Ahlner

Lotta Björnström

Wiola Jutewik

Elisabeth Gunduz

Min revisionsberättelse har lämnats 13/3-20

Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liden 6
Org.nr. 769630-3564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liden 6 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Liden 6 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 13/3 - 20

Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor