

ORIGINAL

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland 30

769603-6271

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kv.Södermanland 30, 769603-6271 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Båge, Ordinarie ledamot, ordförande
Ingrid Jansson, Ordinarie ledamot
Oskar Olsson, Ordinarie ledamot, fr.o.m 21 maj 2018
Jakob Petersén, Ordinarie ledamot, t.o.m 21 maj 2018
Bodil Ragnarsdotter, Ordinarie ledamot
Robert Saccone, Ordinarie ledamot, t.o.m 21 maj 2018
Vibeke Tham, Ordinarie ledamot
Annika Westergård, Ordinarie ledamot
Robert Saccone, Suppleant, fr.o.m 21 maj 2018

Revisorer

Martin Feldtenborn, ABC-revision

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 10 st protokollförda sammanträden, och ett antal arbetsmöten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4
Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.
Bostadsrättsytan är 1 941 m² och lokalytan är 358 m², ink. förråd, tvättstuga, cykelrum, korridor, källargångar, pannrum och garage. Fastigheten är sous terrain.
Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 14 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggförsäkring har tecknats för styrelsen.

Personal

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenheter överlåtit och föreningen har fått 2 nya medlemmar:
Lgh 117 har fått 1 ny medlem
Lgh 127 har fått 1 ny medlem

Städning och fastighetsskötsel

Städning: Allservice Fönsterputs och Städ AB
Snöskottning, gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetsservice
Entrémattor och källargång mot garaget: Berendsen
Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB
Kontroll/övervakning av bergvärmeinstallationen: Gerox AB
Service av brandvarnare: Lidingö Lås & Larm

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret i Ljusterö AB.

Verksamhet under året

Reparationer och underhåll

Under året har följande underhåll och förbättringsarbeten utförts

- Relining av stam nr 12 i uppgång C
- Relining av samtliga kvarvarande stammar i huset
- Spoling av horisontella avloppsrör i 2 lägenheter
- Takpapp lagt uppgång B mot gatan och takpapp lagt uppgång D mot baksidan
- En ny frånluftsfläkt i uppgång A, samt kontrollmätning av luftflödet.
- Nya frånluftsfläktar i uppgångarna B, C, D (2st) och E, dvs samtliga fläktar på taket har blivit utbytta.
- Matavfallssortering har installerats
- Okulär besiktning av tilluft- och frånluftsdon samt ventilationskanaler inför åtgärder och ny OVK nästa år
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Sedvanligt löpande underhåll

Övrigt

Verksamhet under det kommande året (2019)

- Ventilationsåtgärder i fastigheten och lägenheter
- Lagstadgad OVK-besiktning
- Lagstadgad Energideklaration
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Sedvanligt löpande underhåll

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 722 233	1 717 918	1 706 078	1 719 978
Resultat efter finansiella poster	-341 842	207 121	-63 782	48 596
Soliditet, %	44	54	54	54
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	707	707	707	707
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 440	4 379	4 379	4 379

Eget kapital

	Egna insatser	Yttre reparationfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 794 398	705 245	-2 644 929	207 121
Disposition av fg års resultat			207 121	-207 121
Avsättning till yttre fond		103 260	-103 260	
Årets resultat				-341 842
Vid årets slut	12 794 398	808 505	-2 541 068	-341 842

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 541 068
årets resultat	-341 842
Totalt	-2 882 910
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	103 260
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-461 000
balanseras i ny räkning	-2 525 170
Summa	-2 882 910

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. ↴

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 722 233	1 717 918
Övriga rörelseintäkter	2	<u>155 278</u>	<u>163 159</u>
Summa rörelseintäkter		1 877 511	1 881 077
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 462 235	-1 099 720
Förvaltningskostnader	4	-138 785	-108 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-481 533</u>	<u>-341 063</u>
Summa rörelsekostnader		-2 082 553	-1 549 488
Rörelseresultat		-205 042	331 589
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		<u>-136 800</u>	<u>-124 468</u>
Summa finansiella poster		-136 800	-124 468
Resultat efter finansiella poster		-341 842	207 121
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-341 842	207 121
Skatter			
Årets resultat		-341 842	207 121

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 743 416	19 066 999
Inventarier	6	10 125	20 248
Summa materiella anläggningstillgångar		22 753 541	19 087 247
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		22 756 341	19 090 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		340 939	340 208
Övriga fordringar		74 188	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 954	38 348
Summa kortfristiga fordringar		454 081	378 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 271 111	921 797
Summa kassa och bank		1 271 111	921 797
Summa omsättningstillgångar		1 725 192	1 300 371
SUMMA TILLGÅNGAR		24 481 533	20 390 418

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		808 505	705 245
Egna insatser		12 794 398	12 794 398
Summa bundet eget kapital		13 602 903	13 499 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 541 068	-2 644 929
Årets resultat		-341 842	207 121
Summa fritt eget kapital		-2 882 910	-2 437 808
Summa eget kapital		10 719 993	11 061 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	12 500 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	8 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		308 769	51 787
Skatteskulder		149 176	74 170
Övriga skulder		124 934	98 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		678 661	603 924
Summa kortfristiga skulder		1 261 540	828 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 481 533	20 390 418

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-341 842	207 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	481 533	341 063
	<u>139 691</u>	<u>548 184</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 691	548 184
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-75 507	-1 620
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	432 957	112 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 141	658 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 147 827	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 147 827	-
Finansieringsverksamheten		
Förändring fastighetslån	4 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 000 000	-
Årets kassaflöde	349 314	658 839
Likvida medel vid årets början	921 797	262 958
Likvida medel vid årets slut	1 271 111	921 797

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag enligt K3.

Redovisningsprinciper har ändrats från BFNAR 2016:10 till BFNAR 2012.1, då föreningen är en mindre förening har jämförelsetalen från föregående år ej räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivning tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Stomme, grund	120 år
- EI	40 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Inre UH	120 år
- Rest	120 år
- Bergvärme	50 år
- Stammar	60 år
- Inventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 373 280	1 373 280
Andrahandsuthyrning	24 782	18 902
Hyror garage-/parkeringsplatser	103 443	108 800
Lokalhyror	180 912	176 496
Hyror förråd	19 848	19 848
Avgift uteplats	19 968	20 592
Summa	1 722 233	1 717 918

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	2 276	4 480
Pantsättningsavgifter	1 820	4 032
Kabel-TV	148 344	148 344
Övrigt	2 838	6 303
Summa	155 278	163 159

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Varor, material	7 085	4 410
Städning	56 979	56 492
Reparation/underhåll	681 425	313 512
Tvättstugan	1 756	2 003
Övriga fastighetskostnader	9 001	11 679
El	159 597	165 642
Värme	125 161	126 422
Vatten	50 454	50 184
Sophämtning	46 140	58 091
Grovsoppor	17 725	16 296
Snöröjning, sandning	6 664	3 556
Gården	23 230	17 644
Fastighetsförsäkring	61 785	59 526
Fastighetsavgift	75 006	74 170
Kabel-TV/Fibernet	140 227	140 093
Summa	1 462 235	1 099 720

Not 4 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrationskostnader	3 645	5 908
Revisionsarvode	18 654	18 056
Kostnader Årsstämma	6 113	7 301
Kostnader förenings-/styrelsemöten	5 815	23 479
Arvode ekonomisk förvaltning	49 125	45 000
Medlemskap Branschorganisation	5 120	5 020
Bankkostnader	49 863	3 491
Tidningar/tidskrifter	450	450
Summa	138 785	108 705

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 283 361	23 283 361
-Nyanskaffningar	4 147 827	-
	<u>27 431 188</u>	<u>23 283 361</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 216 362	-3 885 422
-Årets avskrivning enligt plan	-471 410	-330 940
	<u>-4 687 772</u>	<u>-4 216 362</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 743 416	19 066 999
I utgående redovisat värde ingår mark med	3 523 487	3 523 487
Taxeringsvärde byggnader:	19 132 000	19 132 000
Taxeringsvärde mark:	15 288 000	15 288 000

Not 6 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	157 737	157 737
	<u>157 737</u>	<u>157 737</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-137 489	-127 366
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 123	-10 123
	<u>-147 612</u>	<u>-137 489</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 125	20 248

Not 7 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek, 917875, ränta 1,45% bundet t o m 2019-01-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek, 917874, ränta 1,45% bundet t o m 2019-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 917873, ränta 1,45% bundet t o m 2019-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 985582, ränta 1,45% bundet t o m 2019-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 126173, ränta 1,37% bundet t o m 2019-09-30	4 000 000	-
	<u>12 500 000</u>	<u>8 500 000</u>
Fastighetsinteckning	12 500 000	10 299 999

Amortering inom 1 år = 80 000 kr

Underskrifter

Lidingö den 15 april 2019



Johan Båge
Styrelseordförande



Oskar Olsson



Ingrid Jansson



Vibeke Tham



Bodil Ragnarsdotter



Annika Westergård

Min revisionsberättelse har lämnats den

2019 04 30



Martin Feldtenborn
Aukt revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Södermanland
Org.nr 769603-6271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Södermanland 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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 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 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 Kvarteret Södermanland 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 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 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.

Stockholm den 30 april 2019



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

