

Årsredovisning

för

Brf Solliden

702002-0611

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Solliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar för sina medlemmars räkning fastigheten Modellen nr 2 med adress Karlbergsvägen 53, 53A och 53B i Stockholm. Föreningens 29 bostadsrättslägenheter innehas av sammanlagt 44 (f.g. året 40) medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Göran Berndtsson	Ordförande
Hans Andersson	Kassör
Johan Berggren	
Stellan Kellner	
Thomas Lidebrandt	Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Mattias Frodlund Moe

Ordinarie revisorer

Barbro Wikman

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
29	Lägenheter	2 088 kvm
2	Lokaler	90 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har fyra medlemmar lämnat föreningen och åtta har tillkommit.

För två tidigare lokaler, som innehades med bostadsrätt, har ombyggnaden till bostäder färdigställts. Föreningen äger också två lokaler, som varit uthyrda hela året.

Flera större ombyggnadsprojekt har pågått under året. Renoveringen av gårdarna färdigställdes i början av 2018, medan arbetena avseende byten av stammar för vatten, avlopp och el liksom installation av säkerhetsdörrar slutbesiktigas 2019. Avtal har träffats om upplåtelse av bostadsrätter för vindarna och dellikvid har erhållits.

Styrelsen har haft tolv protokollförda sammanträden under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetena med stambyten och säkerhetsdörrar har slutförts och besiktigats. Bygglov för ombyggnad av vindarna har erhållits och förberedelsearbeten påbörjats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 187	1 157	1 137	1 142	1 125
Resultat efter finansiella poster	-411	-160	-244	-387	-54
Soliditet (%)	74,0	91,0	94,0	93,0	93,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	490 000	52 884 723	0	-673 523	-159 542	52 541 658
Disposition av föregående års resultat:				-159 542	159 542	0
Avskrivning uppskrivningsfond		-249 000		249 000		0
Årets resultat					-412 952	-412 952
Belopp vid årets utgång	490 000	52 635 723	0	-584 065	-412 952	52 128 706

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-584 065
årets förlust	-412 952
	-997 017

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgeenlig reservering	168 726
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-168 726
i ny räkning överföres	-997 017
	-997 017

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 187 108	1 156 937
Summa rörelsens intäkter		1 187 108	1 156 937
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-148 811	-238 774
Fastighetsavgift/skatt		-68 519	-67 925
Driftskostnader		-616 395	-636 646
Övriga kostnader		-33 344	-30 694
Personalkostnader	4	-14 686	-14 686
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-318 200	-266 000
Summa rörelsens kostnader		-1 199 955	-1 254 725
Rörelseresultat		-12 847	-97 788
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	11 098	9 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-411 203	-71 052
Summa finansiella poster		-400 105	-61 754
Resultat efter finansiella poster		-412 952	-159 542
Resultat före skatt		-412 952	-159 542
Årets resultat		-412 952	-159 542

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

58 842 962

55 788 740

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

8

9 555 788

1 660 757

Summa materiella anläggningstillgångar

68 398 750

57 449 497

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

68 401 550

57 452 297

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

33 226

5 732

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 322

15 010

Summa kortfristiga fordringar

49 548

20 742

Kassa och bank

1 744 595

0

Summa omsättningstillgångar

1 794 143

20 742

SUMMA TILLGÅNGAR

70 195 693

57 473 039

9/11

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Andelskapital

490 000

490 000

Uppskrivningsfond

10

52 635 723

52 884 723

Summa bundet eget kapital

53 125 723

53 374 723

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-584 065

-673 523

Årets resultat

-412 952

-159 542

Summa fritt eget kapital

-997 017

-833 065

Summa eget kapital

52 128 706

52 541 658

Långfristiga skulder

11

Checkräkningskredit

12

0

81 206

Skulder till kreditinstitut

15 908 380

3 908 380

Summa långfristiga skulder

15 908 380

3 989 586

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

465 732

554 516

Aktuella skatteskulder

6 474

14 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 686 401

372 988

Summa kortfristiga skulder

2 158 607

941 795

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 195 693

57 473 039

9VV

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,5%
Fasader	5%
Plåttak	2%
Gårdsbeläggning	2%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav som bostadsrätter till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

pvv

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	997 219	978 513
Hyror lokaler	189 889	178 424
	1 187 108	1 156 937

Not 3 Reparation och underhåll

Följande åtgärder har vidtagits (belopp i tkr):

	2018	2017
Avloppsstam, vattenlås	0	23
Framtagande av underhållsplan	0	4
Tätning i f.d. arkitektlokal	0	59
Åtgärdande av stammar och vattenskada	70	4
Stamspolning	0	46
Sotning	11	0
Inspektion av hiss och service	35	18
Grindar	0	47
Bredband	0	10
Övrigt	33	32
	149	243

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 000	12 000
	12 000	12 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 686	2 686
	2 686	2 686
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 686	14 686

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2018	2017
Erhållna utdelningar	11 098	9 298
	11 098	9 298

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Stämpelskatt för pantsättning	244 545	20 715
Övriga räntekostnader	166 658	50 337
	411 203	71 052

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 950 000	2 950 000
Inköp	3 372 422	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 322 422	2 950 000
Ingående avskrivningar	-841 900	-575 900
Årets avskrivningar	-318 200	-266 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 160 100	-841 900
Ingående uppskrivningar	53 680 640	53 680 640
Utgående ackumulerade uppskrivningar	53 680 640	53 680 640
Utgående redovisat värde	58 842 962	55 788 740

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 660 757	0
Inköp	11 267 453	1 660 757
Omklassificeringar	-3 372 422	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 555 788	1 660 757
Utgående redovisat värde	9 555 788	1 660 757

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 10 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	52 884 723	53 137 423
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-249 000	-252 700
Belopp vid årets utgång	52 635 723	52 884 723

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning fem år efter balansdagen		
Inteckningslån	15 908 380	3 908 380
	15 908 380	3 908 380

Lånen är för närvarande amorteringsfria.

Not 12 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	-81 206

7870


Not 13 Ställda säkerheter

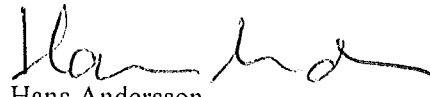
	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	16 441 000	4 441 000
	16 441 000	4 441 000

Säkerhet för in-teckningslån och checkräkningskredit.

pm

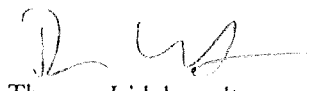
Stockholm den 26 mars 2019


Göran Berndtsson
Ordförande

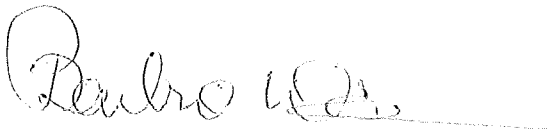

Hans Andersson
Kassör


Johan Berggren


Stellan Kellner


Thomas Lidebrandt
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2019


Barbro Wikman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solliden
Org.nr 702002-0611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solliden 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 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 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 Solliden 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

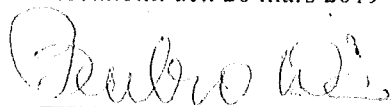
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 26 mars 2019



Barbro Wikman
Godkänd revisor