

Årsredovisning

Brf Förarsätet

769622-4406

Styrelsen för Brf Förarsätet 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 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

16/3-20
r.u.h. RV KS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Förarsätet som har registrerats hos Bolagsverket den 7 december 2010, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm och beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Fastigheten Stockholm Förarsätet 11 förvärvades i maj 2017. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaden inrymmer 10 st. bostadslägenheter, tre lokaler och ett förråd. Byggnaden är belägen på Gamla Huddingevägen 424A-B, Stockholm ursprungligen uppförd 1950.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Paula Källgren (ordförande)
Ylva Stubbing (ledamot)
Michelle Laag Heden (ledamot)
Susanne Friman (suppleant)
Bengt Nilsson (suppleant)

REVISOR

Maria Johanson på Grant Thornton.

FÖRENINGSFÖRÄGÖR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 10 bostadslägenheter och 3 lokaler, fördelade enligt nedan:

2 r o k	5 st	348 kvm
3 r o k	5 st	416 kvm (varav 1 hyresrätt på 81,5 kvm)
Lokaler	3 st	166 kvm
Totalt		930 kvm

I fastigheten finns även ett förråd.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med FRUBO AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till 2020-12-31 och därefter ett år i taget.

Avsättning till underhållsfond

De första fyra åren avsätts inget belopp till yttre underhåll då föreningen avser att renovera fastigheten enligt besiktningsprotokollets kostnadsanalys.

16/3-20
MLH EK JS

Ekonomi

Årsavgifter för bostäder har under räkenskapsåret uppgått till 359 376 kronor och 78 036 kronor för hyresrätter. Hyresintäkter för lokaler har uppgått till 255 248 kronor samt 11 548 kr för ett förråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Takomläggning
- Ny hyresgäst i lokal + ett förråd för uthyrning
- 1st avflyttning - överlåtelse
- Amortering startat efter ekonomisk plan.
- Nya medlemmar

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	12
Avgående medlemmar under året:	1
Tillkommande medlemmar under året:	1
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	12

Under året har en överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	710	677	455
Resultat efter finansiella poster	-656	147	138
Soliditet %	67	68	75
Balansomslutning	29 132	29 796	26 650
Årsavgift bostäder kr/kvm	527	527	527

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 883 277	138 020	146 745
Balanseras i ny räkning		146 745	-146 745
Årets resultat			-656 000
Belopp vid årets utgång	19 883 277	284 765	-656 000

16/3-20
MCH OK YS

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	284 765
Årets resultat	-656 000
Summa	-371 235

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-371 235
Summa	-371 235

Avsättning till underhållsfonden sker första gången 2021.

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

16/3 20
MLH PK YS

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	710 137	677 104
Övriga rörelseintäkter		-4	379
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		710 133	677 483
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 007 287	-269 208
Övriga externa kostnader	3	-49 618	-52 550
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-19 713	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 058	-80 844
Summa rörelsekostnader		-1 206 676	-402 602
 Rörelseresultat		-496 543	274 881
 Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 457	-128 136
Summa finansiella poster		-159 457	-128 136
 Resultat efter finansiella poster		-656 000	146 745
 Resultat före skatt		-656 000	146 745
 Årets resultat		-656 000	146 745

16/3-20
mkt PK YS

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 125 181	28 255 239
Summa materiella anläggningstillgångar		28 125 181	28 255 239
Summa anläggningstillgångar		28 125 181	28 255 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	4
Övriga fordringar		1 400	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	16 294	8 227
Summa kortfristiga fordringar		17 694	8 231
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		989 172	1 532 521
Summa kassa och bank		989 172	1 532 521
Summa omsättningstillgångar		1 006 866	1 540 752
SUMMA TILLGÅNGAR		29 132 047	29 795 991

16/3-20
MLH 

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 883 276	19 883 276
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 883 276	19 883 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		284 765	138 019
Årets resultat		-656 000	146 745
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-371 235	284 764
Summa eget kapital		19 512 041	20 168 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	9 357 500	9 500 000
Summa långfristiga skulder		9 357 500	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		95 000	—
Leverantörsskulder		38 817	26 167
Skatteskulder		52 930	23 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	75 759	78 694
Summa kortfristiga skulder		262 506	127 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 132 047	29 795 991

16/3-20
MLT
45

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

TYP	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Stammar	2	50

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	359 376	359 376
	Hysesintäkter bostäder	78 036	78 036
	Hysesintäkter lokaler	255 248	237 772
	Kabel-TV	1 920	1 920
	Hysesintäkter förråd	11 548	—
	Elintäkter	4 009	—
	Summa	710 137	677 104

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsstädning	-16 251	-5 000
	Fastighetsskötsel extra	-276	—
	El	-29 369	-30 049
	Uppvärmning	-119 280	-128 943
	Vatten och avlopp	-23 905	-23 527
	Sophämtning/renhållning	-8 426	-8 268
	Fastighetsförsäkring	-25 171	-25 459
	Kabel-TV	-8 764	-8 642
	Fastighetsavgift/skatt	-29 840	-23 090
	Reparation och underhåll	-745 220	-10 715
	Förbrukningsmaterial	-785	-5 515
	Summa	-1 007 287	-269 208

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-11 813	-11 625
	Kameral förvaltning	-30 176	-29 288
	Kameral förvaltning, extra	-1 500	—
	Övriga kostnader, admin, porto m.m.	-1 727	-1 400
	Föreningsomkostnader	—	-1 535
	Bankkostnader	-4 402	-8 702
	Summa	-49 618	-52 550

16/3-20
PK
MLT
JS

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	16 169 858	16 169 858
	Ingående anskaffningsvärden mark	9 529 217	9 529 217
	Årets investering	2 684 167	—
	Utgående anskaffningsvärden byggnad och mark	28 383 242	25 699 075
	Ingående avskrivningar	-128 003	-47 159
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-130 058	-80 844
	Utgående avskrivningar	-258 061	-128 003
	Pågående projekt	—	2 684 167
	Summa pågående projekt	—	2 684 167
	Redovisat värde	28 125 181	28 255 239
	Taxeringsvärde 2019:		
	Byggnad 7 570 000		
	Mark 5 437 000		

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	8 472	8 227
	FRUBO AB	7 822	—
	Summa	16 294	8 227

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Danske Bank 12990207481 2019-07-01 1,53%	—	6 500 000
	Danske Bank 12990226109 2022-07-01 1,60%	3 000 000	3 000 000
	Danske Bank 12990226095 3 månaders 1,60%	3 452 500	—
	Danske Bank 12990226117 2024-07-01 1,95%	3 000 000	—
	Kortfristig del av långfristig skuld	-95 000	—
	Summa	9 357 500	9 500 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 8 977 500 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	37 374	46 611
	Revisionsarvode	11 500	11 125
	Upplupna räntor	449	1 210
	Fortum	16 896	19 748
	Stockholm Vatten	6 102	—
	Ladies Team	3 438	—
	Summa	75 759	78 694

16/3-20
MLH

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
	Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020- 03 -15



Ylva Stubbing

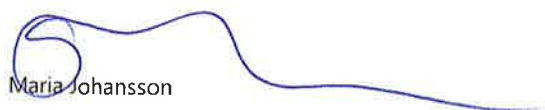


Paula Källgren



Michelle Laag Heden

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2020



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

16/3-20
MLH 

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Förarsätet
Org.nr 769622-4406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 20 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor