

Årsredovisning 2019

BRF ANNEDALSTERRASSEN 1 769617-7174

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-10-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Baltic 22, Annedalsterrassen 1 på adressen Annedalsvägen 49 i Bromma. Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 143 kvm.

Styrelsens sammansättning

Wictor Elfving	Ordförande
Jenny Lagerlöf	Kassör
Lars Stenquist	Sekreterare
Markus Lannsjö	Ledamot
Cecilia Nyholm Jansson	Ledamot
Elin Bailey	Ledamot
Victor Nord	Ledamot

Valberedning

Ida Lannsjö och Mikael de Rzewuski.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen ledamöter, två i förening.

Revisorer

Tomas Jonasson Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Snöröjningsavtal tecknades med Sundbybergs åkeri.

Markavtal med Berg och Landskap sades upp och slutade gälla i augusti 2019. Upphandling med ny entreprenör kommer att ske under slutet av 2019 -början av 2020. Upphandlingen görs i samråd med BRf Annedalsterrassen 2.

Nytt avtal gällande fastighetsskötsel tecknades med SBC och började gälla i mars 2019

Övriga uppgifter

Föreningen har fortsatt arbetet med utemiljön och har under året gjort omplanteringar, främst i rabatten som vetter mot Trifam-fastigheten. Fortsatt arbete planeras till 2020. Med anledning av ett inbrott till föreningens lägenhetsförråd under juli månad har kraftiga brytskydd installerats på samtliga förrådsdörrar.

Intäktssreduktion

Till följd av god likviditet var februari månad avgiftsfri

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 786	2 962	2 950	3 092
Resultat efter fin. poster	-1 388	-1 363	-1 048	-1 257
Soliditet, %	79	78	77,79	77,43
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	608	608	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 066	8 187	8 336	8 569
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,30	1,47	2,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	70 431 000	-	-	70 431 000
Upplåtelseavgifter	57 594 000	-	-	57 594 000
Fond, yttre underhåll	332 000	-	-21 371	310 629
Balanserat resultat	-5 255 488	-1 362 799	21 371	-6 596 916
Årets resultat	-1 362 799	1 362 799	-1 388 048	-1 388 048
Eget kapital	121 738 713	0	-1 388 048	120 350 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 596 916
Årets resultat	<u>-1 388 048</u>
Totalt	-7 984 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	82 860
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 125
Balanseras i ny räkning	<u>-7 994 699</u>
	-7 984 964

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 785 953	2 961 510
Rörelseintäkter		24 101	27 685
Summa rörelseintäkter		2 810 054	2 989 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 867 225	-2 027 452
Övriga externa kostnader	8	-146 570	-146 979
Personalkostnader	9	-92 280	-98 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 644 996	-1 635 000
Summa rörelsekostnader		-3 751 071	-3 907 993
Rörelseresultat		-941 017	-918 798
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-447 031	-444 001
Summa finansiella poster		-447 031	-444 001
Resultat efter finansiella poster		-1 388 048	-1 362 799
Årets resultat		-1 388 048	-1 362 799

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	153 480 937	155 125 933
Summa materiella anläggningstillgångar		153 480 937	155 125 933
Summa anläggningstillgångar		153 480 937	155 125 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 579	21 759
Övriga fordringar	12	2 991	2 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	198 387	184 084
Summa kortfristiga fordringar		216 957	208 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		711 392	1 082 191
Summa kassa och bank		711 392	1 082 191
Summa omsättningstillgångar		928 349	1 291 014
Summa tillgångar		154 409 286	156 416 947

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 025 000	128 025 000
Fond för yttre underhåll		310 629	332 000
Summa bundet eget kapital		128 335 629	128 357 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 596 916	-5 255 488
Årets resultat		-1 388 048	-1 362 799
Summa fritt eget kapital		-7 984 964	-6 618 287
Summa eget kapital		120 350 665	121 738 713
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	32 918 500	33 800 500
Summa långfristiga skulder		32 918 500	33 800 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	118 000
Leverantörsskulder		156 447	211 296
Skatteskulder		52 030	50 220
Övriga kortfristiga skulder		-20 712	-785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	452 356	499 003
Summa kortfristiga skulder		1 140 121	877 734
Summa eget kapital och skulder		154 409 286	156 416 947

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Annedalsterrassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	12 000	12 000
Hysesintäkter, p-platser	410 717	408 036
Intäktsreduktion	-210 074	0
Årsavgifter, bostäder	2 514 955	2 520 888
Övriga intäkter	82 456	48 271
Summa	2 810 054	2 989 195

Till följd av god likviditet var februari månad avgiftsfri

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	23 948	20 940
Fastighetsskötsel	93 127	126 145
Snöskottning	38 911	36 490
Städning	58 200	58 200
Trädgårdsarbete	32 583	53 098
Summa	246 769	294 873

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	256 228	242 535
Summa	256 228	242 535

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
trädgård	0	104 231
Övrigt	73 125	0
Summa	73 125	104 231

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	175 706	174 259
Sophämtning	27 018	31 425
Uppvärmning	297 048	303 960
Vatten	83 293	108 644
Summa	583 065	618 288

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	1 639	16 787
Fastighetsförsäkringar	-377	79 239
Fastighetsskatt	26 920	25 110
Kabel-TV	81 065	63 470
Samfällighet	54 989	38 918
Tomträttsavgälder	543 802	544 000
Summa	708 038	767 524

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	24 250	678
Juridiska kostnader	3 875	0
Kameral förvaltning	40 746	59 127
Revisionsarvoden	14 275	14 000
Övriga förvaltningskostnader	63 424	73 174
Summa	146 570	146 979

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	21 612	23 563
Styrelsearvoden	68 793	75 000
Övriga personalkostnader	1 875	0
Summa	92 280	98 563

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	445 903	443 681
Övriga räntekostnader	1 128	320
Summa	447 031	444 001

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	163 600 000	163 500 000
Årets inköp	0	100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 600 000	163 600 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 474 067	-6 839 067
Årets avskrivning	-1 644 996	-1 635 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 119 063	-8 474 067
Utgående restvärde enligt plan	153 480 937	155 125 933

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 692 000	74 511 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	36 000 000
Summa	123 692 000	110 511 000

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Nabo Klientmedelskonto	711 392	1 082 191
Skattekonto	2 991	2 980
Summa	714 383	1 085 171

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	3 372	0
Förvaltning	10 927	10 188
Kabel-TV	19 234	16 786
Tomträtt	136 000	135 802
Vatten	0	293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 854	21 015
Summa	198 387	184 084

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	0,99 %	11 400 000	11 400 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,52 %	10 425 000	10 925 000
Nordea Hypotek	2019-03-01	0,46 %		11 593 500
Stadshypotek	2020-03-09	0,49 %	11 593 500	
Summa			33 418 500	33 918 500

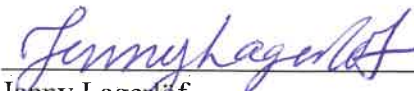
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	14 799	20 688
Försäkringspremier	0	37 414
Förutbetalda avgifter/hyror	252 919	245 297
Löner	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 565	23 565
Uppvärmning	37 735	40 681
Utgiftsräntor	33 264	35 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74	6 280
Summa	452 356	499 003

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	35 500 000	35 500 000
Summa	35 500 000	35 500 000

Underskrifter

Bromma, 2020 - 05 - 01
Ort och datum


Victor Elfving
Ordförande

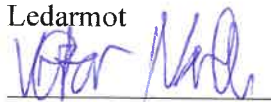

Jenny Lagerlöf
Kassör


Lars Stenquist
Sekreterare

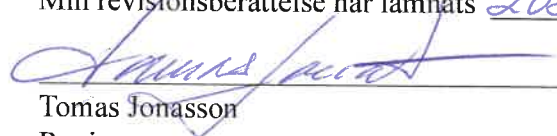

Markus Lannsjö
Ledarmot


Cecilia Nyholm Jansson
Ledarmot


Elin Bailey
Ledarmot


Viktor Nord
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 08


Tomas Jonasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 1, org.nr 769617-7174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Annedalsterrassen 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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:

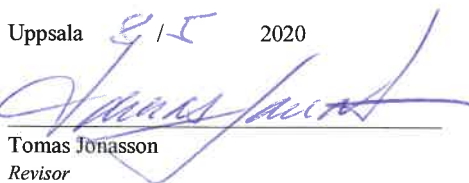
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala 9 / 5 2020



Tomas Jonasson
Revisor