

Styrelsen för Brf Obligationen 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2005-07-26 fastigheten Obligationen 4 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 23 824 270 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Obligationen 4 i Stockholm.

Markareal för tomten uppgår till 2 204 kvm. Fastigheten har 30 st bostadslägenheter och 3 st lokaler.

Lägenhetsytorna uppgår till 1 428 kvadratmeter och lokalytor uppgår till 196 kvm, totalt 1 624 kvm. 29 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 st. är hyresrätt.

Byggnaden uppfördes år 1945.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 793 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 61 164 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2019 är 30 958 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 688 000 kr och markvärdet 15 270 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Dahl
	Thomas Magnusson
	Linn Nilsson Gräsberg
	Victor Lindgren
	Hannes Hemb
	Victor Bjälke (avgått)
	Caroline Hansen (avgått)
	Maria Hägglund (avgått)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Per Engzell
Engzells Revisionsbyrå

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Efter ett händelserikt 2018 tog vi det lugnare och fokuserade på mindre projekt.
- Avgifterna sänktes med 10%. Tidigare år genomfördes åtgärder som exempelvis höjd avgift för parkering och sänkta värmekostnader som balanserar detta.
- En av våra lokalhyresgäster har sagts upp för avflytt till följd av en planerad upprustning av våra lokaler. Hyresnämnden har medlat mellan parterna.
- Vi trimmade träd på innergården, planterade rabatter och gräs samt målade dörrar.
- Utöver detta hade vi i vanlig ordning två städdagar, en på våren och en på hösten.
- Vi amorterade även 500 000 kr extra utöver den vanliga amorteringen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (40) medlemmar. Under räkenskapsåret har 8 (6) lägenheter överlåtits. *K*

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 503 581	1 588 550	1 558 539	1 544 974
Resultat efter finansiella poster	-532 881	-780 412	-520 815	-215 166
Soliditet (%)	63,96	63,30	63,95	63,71
Balansomslutning	32 787 352	33 970 099	34 843 364	34 917 927
Fastighetslån/kvm	7 986	8 421	8 505	8 589
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,36	1,06	1,23	2,02
Årsavgift per kvm	793	904	904	904

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 275 112	4 628 580	1 135 378	663 811	-5 200 033	21 502 848
Disposition av föregående års resultat:				61 164	-61 164	0
Årets resultat					-532 881	-532 881
Belopp vid årets utgång	20 275 112	4 628 580	1 135 378	724 975	-5 794 078	20 969 967

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 261 197
årets förlust	-532 881
	-5 794 078

behandlas så att

Årets avsättning yttre underhållsfond
i ny räkning överföres

61 164
-5 855 242
-5 794 078

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

17

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 503 581	1 588 550
Övriga rörelseintäkter		61 598	92 379
Summa nettoomsättning		1 565 179	1 680 929
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-789 837	-1 177 495
Övriga externa kostnader	4	-152 995	-143 449
Personalkostnader		-80 033	-76 757
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 022 865	-1 397 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-920 049	-936 652
Summa avskrivningar		-920 049	-936 652
Resultat före finansiella poster		-377 735	-653 424
Ränteintäkter		5	592
Räntekostnader på fastighetslån		-155 151	-127 580
Summa kapitalnetto		-155 146	-126 988
Resultat efter finansiella poster		-532 881	-780 412
Årets resultat		-532 881	-780 412

17

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

31 223 173

32 143 222

Summa materiella anläggningstillgångar

31 223 173

32 143 222

Summa anläggningstillgångar

31 223 173

32 143 222

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 218

1 608

Övriga fordringar

47 015

55 915

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

64 599

69 315

Summa kortfristiga fordringar

120 832

126 838

Kassa och bank

1 443 347

1 700 039

Summa omsättningstillgångar

1 564 179

1 826 877

SUMMA TILLGÅNGAR

32 787 352

33 970 099

h

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	20 275 112	20 275 112
Upplåtelseavgifter	4 628 580	4 628 580
Kapitaltillskott	1 135 378	1 135 378
Fond för yttre underhåll	724 975	663 811
Summa bundet eget kapital	26 764 045	26 702 881

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 261 197	-4 419 620
Årets resultat	-532 881	-780 412
Summa fritt eget kapital	-5 794 078	-5 200 032

Summa eget kapital

20 969 967 **21 502 849**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	11 404 655	12 024 655
Summa långfristiga skulder		11 404 655	12 024 655

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		64 828	104 810
Övriga skulder		35 087	41 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	312 815	296 419
Summa kortfristiga skulder		412 730	442 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 787 352 **33 970 099**

19

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	50
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, p-plats	119 500	53 790
Hysesintäkter, lokaler	200 233	226 340
Hysesintäkter, bostäder	50 844	49 632
Årsavgifter bostäder	1 133 004	1 258 788
	1 503 581	1 588 550

17

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	63 137	67 579
Trädgårdsskötsel	36 425	1 462
Kostnader i samband med städdagar	0	787
Städkostnader	45 579	44 342
Planerat underhåll	0	120 088
Snöröjning/sandning	18 750	25 434
Sotning	0	71 084
Reparationer	48 717	230 823
El	32 641	33 351
Värme	277 440	298 118
Vatten och avlopp	52 337	50 806
Avfallshantering	11 045	20 170
Försäkringskostnader	27 627	27 055
Tomträttsavgäld	111 000	111 000
Kabel-tv	8 188	6 080
Bredband	53 834	55 678
Förbrukningsinventarier	0	9 993
Förbrukningsmaterial	3 117	3 645
	789 837	1 177 495

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	60 890	51 990
Föreningsgemensamma kostnader	3 593	882
Revisionsarvode	16 836	16 848
Ekonomisk förvaltning	53 198	53 076
Bankkostnader	3 616	3 065
Konsultarvoden	4 750	4 750
Medlemsavgifter	10 032	9 882
Övriga poster	80	2 956
	152 995	143 449

4

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	36 785 786	36 785 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 785 786	36 785 786
Ingående avskrivningar	-4 642 564	-3 722 526
Årets avskrivningar	-920 049	-920 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 562 613	-4 642 564
Utgående redovisat värde	31 223 173	32 143 222
Taxeringsvärden mark	15 270 000	12 659 000
Taxeringsvärden byggnader	15 688 000	7 729 000
	30 958 000	20 388 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	21 359	21 219
Tomträttsavgäld	27 750	27 750
Kabel-TV	2 080	2 046
Medlemskap Borätterna	0	4 890
Bredband	13 410	13 410
	64 599	69 315

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,410	2021-09-24	3 498 219	3 498 219
Swedbank Hypotek	1,658	tre månader	3 798 218	3 798 218
Swedbank Hypotek	0,959	tre månader	3 098 218	3 598 218
Swedbank Hypotek	1,625	tre månader	210 000	330 000
Swedbank Hypotek	1,700	2020-01-24	800 000	800 000
			11 404 655	12 024 655

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

M

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	2 083	3 627
Värme	36 514	38 342
Revision	17 000	17 000
Ränta	20 421	17 948
Reparation	0	20 050
Snöröjning	0	7 500
Förutbet. hyror och avgifter	143 557	126 062
Styrelsearvode och soc. avgifter	65 947	65 890
Avfall	2 547	0
Städ	3 574	0
Vatten	8 624	0
Fastighetsförvaltning	12 548	0
	312 815	296 419

Not 9 Ställda säkerheter

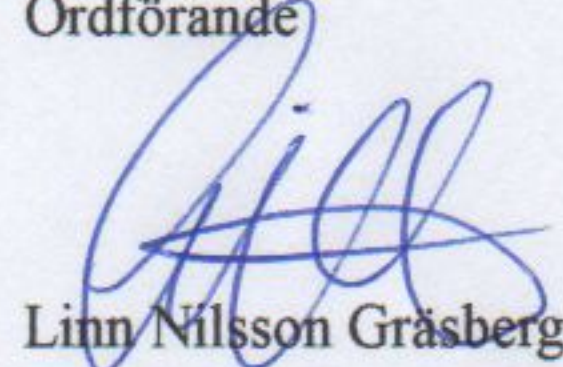
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	12 194 655	12 194 655
	12 194 655	12 194 655

Hägersten

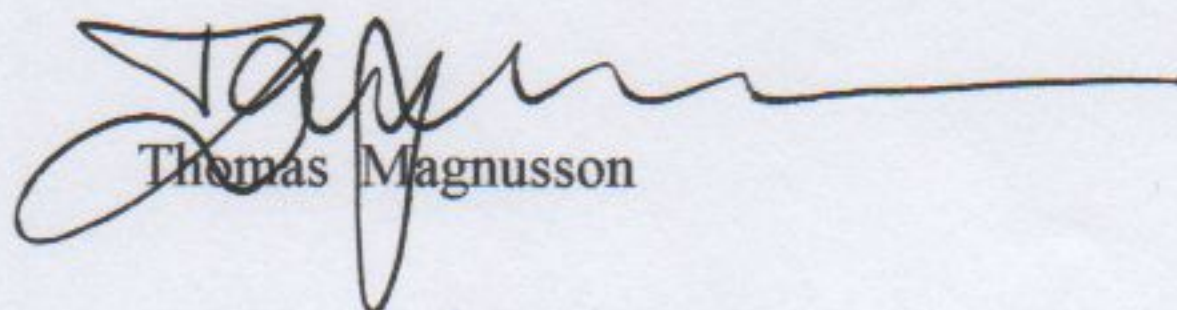
23 april 2020



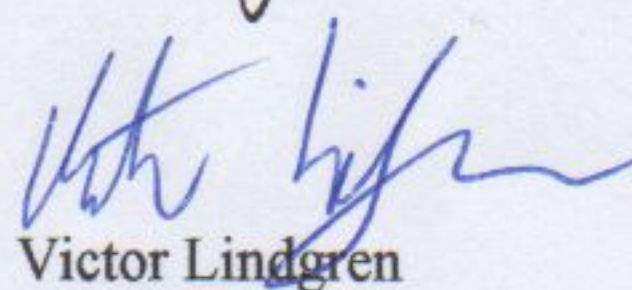
Tomas Dahl
Ordförande



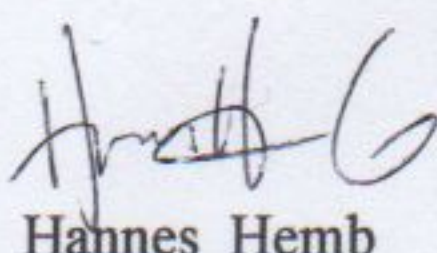
Linn Nilsson Gräsberg



Thomas Magnusson

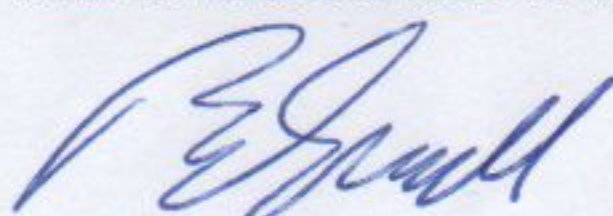


Victor Lindgren



Hannes Hemb

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Obligationen 4, org.nr 769612-8078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obligationen 4 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 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 har 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

Mitt 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. Risker 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 Obligationen 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-05

Per Engzell
Auktoriserad revisor