

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Läktaren

Org.nr. 769618-8007

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Rotorbladet 1, Stockholms kommun, Stockholms Län
Horisontvägen 14-18
128 34 Skarpnäck

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Johansson:	Ordförande
Erika Park:	Ledamot
Julia Delin:	Ledamot
Bobby Puttonen:	Ledamot
Maria Holmberg:	Suppleant
Peter Gölles:	Suppleant

Revisor

Carina Toresson, Toresson Revision Stockholm.

Revisorssuppleant

Ralf Toresson

Valberedning

Under 2019 hade föreningen ingen valberedning.

Om fastigheten

Föreningens hus och mark färdigställdes hösten 2009 av Besqab projektutveckling AB.
Garantibesiktning har skett under våren 2011.

Föreningen har 54 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 22 p-platser för uthyrning.

Total byggrätt bostäder är ca 2725 kvm varav ca 1674 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Brf Läktaren

Org.nr. 769618-8007

Forts *Ekonomi*

Från och med 2020 betalar föreningen hel kommunal avgift enligt gällande regler.

Inga avgiftshöjningar gjordes under 2019.

Ny tomträttsavgäld gäller from 2018. Kostnaden för kommande 10 år blir ca 95 000 kr per år istället för tidigare 168000 kr per år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Företagets säte är Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-I början av året genomfördes en förstärkning av brandskyddet i isoleringen mellan lägenheterna för samtliga boende. Arbetet utfördes på uppdrag av Besqab och är godkänt efter besiktning.

-I slutet av året beställde föreningen en bom till parkeringen i syfte att skapa en mer privat parkering för boende. Nyckel till bommen är densamma som för övriga gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 72 medlemmar. Vid årets slut är antalet medlemmar 69 st. 4st medlemmar har tillkommit och 7st har lämnat föreningen under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 806 451	1 809 552	1 816 133	1 813 215
Resultat efter finansiella poster	-112 438	-84 504	-135 188	-210 963
Soliditet (%)	65,14	64,97	64,76	64,66
Lån / m2 boyta	12 111	12 235	12 235,36	12 360,22
Avgifter / m2 boyta	984	983	984	984
Kostnadsräntor / m2 boyta	165	154	184,21	264,51
Operativt resultat	495 562	523 496	472 813	397 037

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 410 000	321 942	-1 928 351	-84 504	38 719 087
Vinstdisposition			-84 504	84 504	
Avsättning till yttre underhållsfond		60 592	-60 592		
Årets resultat				-112 438	-112 438
Belopp vid årets utgång	40 410 000	382 534	-2 073 447	-112 438	38 606 649

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 073 447
Årets resultat	-112 438
	-2 185 885
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	69 075
Balanseras i ny räkning	-2 254 960
	-2 185 885

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 806 451	1 809 552
Summa rörelseintäkter		1 806 451	1 809 552
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-963 120	-1 003 798
Personalkostnader	4	-70 966	-24 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-608 000	-608 000
Summa rörelsekostnader		-1 642 086	-1 636 636
Rörelseresultat		164 365	172 916
Finansiella poster	6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 803	-257 420
Summa finansiella poster		-276 803	-257 420
Resultat efter finansiella poster		-112 438	-84 504
Resultat före skatt		-112 438	-84 504
Årets resultat		-112 438	-84 504

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	57 133 250	57 741 250
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>57 133 250</u>	<u>57 741 250</u>
Summa anläggningstillgångar		57 133 250	57 741 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120	104
Övriga fordringar		718	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 849	47 817
Summa kortfristiga fordringar		<u>49 687</u>	<u>48 581</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 081 460	1 801 715
Summa kassa och bank		<u>2 081 460</u>	<u>1 801 715</u>
Summa omsättningstillgångar		2 131 147	1 850 296
SUMMA TILLGÅNGAR		59 264 397	59 591 546

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	Not		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 410 000	40 410 000
Fond för yttre underhåll		382 534	321 942
Summa bundet eget kapital		<u>40 792 534</u>	<u>40 731 942</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 073 447	-1 928 351
Årets resultat		-112 438	-84 504
Summa fritt eget kapital		<u>-2 185 885</u>	<u>-2 012 855</u>
Summa eget kapital		38 606 649	38 719 087
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>20 064 000</u>	<u>20 273 000</u>
Summa långfristiga skulder		20 064 000	20 273 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	209 000	209 000
Leverantörsskulder		34 568	56 278
Skatteskulder		73 049	71 375
Övriga skulder		33 166	17 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>243 965</u>	<u>245 746</u>
Summa kortfristiga skulder		593 748	599 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 264 397	59 591 546

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Operativt resultat = Årets resultat exklusive årets avskrivningar

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter Brf	1 647 216	1 646 308
Hysesintäkter p-platser, moms fria	43 779	43 645
Kabel-TV	21 888	22 501
Internet	92 976	96 517
Öresutjämning, påminnelseavgift	592	581
Summa	1 806 451	1 809 552

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
<i>Fastighetsskötsel och städning</i>		
Fastighetsskötsel	-66 011	-63 821
Städning	-22 623	-18 043
Trädgårdsskötsel	-20 027	-33 421
Serviceavtal	-29 852	-28 420
<i>Reparationer</i>		
Övrig reparation	-4 561	-1 660
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
El för drift och belysning	-253 798	-260 965
Vatten	-98 431	-79 158
Sophämtning	-20 165	-19 626
Sopor/ återvinning	-25 088	-25 373
Snöröjning	-31 033	-31 774
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	-25 399	-23 876
Avgäld	-94 900	-131 750
Kabel TV	-45 394	-45 208
Bredband	-96 614	-96 800
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Kommunal avgift	-37 152	-36 072
Förbrukningsinventarier/material	-5 013	-4 232
Revisionsarvoden	-17 500	-11 000
Förvaltningsarvode	-55 924	-54 696
Administrationskostnader	-2 960	-4 395
Mäklararvode	-4 627	-4 284
Besiktningsskostnad	-1 258	-4 501
Konsultarvoden	-0	-20 277
Bankkostnader	-4 790	-4 446
Summa	-963 120	-1 003 798

d

Not 4 Personal	2019	2018
Arvoden styrelse	-54 000	-18 900
Sociala kostnader	-16 966	-5 938
Summa	-70 966	-24 838

Not 5 Avskrivningar materiella tillgångar

Avskrivningar på byggnader	-608 000	-608 000
Summa	-608 000	-608 000

Not 6 Resultat från finansiella poster

Låneräntor	-276 469	-257 033
Kostnadsräntor skatter & avg	-334	-387
Summa	-276 803	-257 420

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 100 000	61 100 000
Utgående anskaffningsvärden	61 100 000	61 100 000
Ingående avskrivningar	-3 358 750	-2 750 750
Årets avskrivningar	-608 000	-608 000
Utgående avskrivningar	-3 966 750	-3 358 750
Redovisat värde	57 133 250	57 741 250
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	17 400 000	11 400 000
Byggnader	25 000 000	20 400 000
Summa	42 400 000	31 800 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Swedbank	278 621-5	1,178%	2020-03-28	6 895 500	0
Swedbank	278 622-3	1,700%	2021-06-23	7 000 000	0
Swedbank	278 623-1	1,300%	2020-06-03	5 477 500	209 000
Swedbank	278 624-9	1,735%	2020-02-28	900 000	0
				20 273 000	209 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 064 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 228 000

Tre av lånen förfaller under 2020. Vi har ändå rubricerat dessa som långfristig låneskuld pga att de kommer att omsättas.

Övriga noter

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
Sthlm exeri	11 655	14 259
Ellevio	24 561	26 768
Svensk Natur energi	5 260	7 969
Upplupet revisionsarvode	17 500	17 500
Sthlm Vatten & avfall	26 530	0
Upplupna utgiftsräntor	30 117	31 082
Förutbetalda avgifter/hyror	<u>128 342</u>	<u>148 168</u>
	243 965	245 746

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Brf Läktaren

Org.nr. 769618-8007

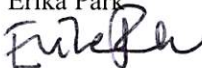
UNDERSKRIFTER

Skarpnäck 2020- 04-05

Peter Johansson



Erika Park



Julia Delin

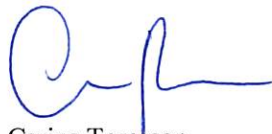


(MARIA HELMBERG)
tjänstgivare suppleant

Bobby Puttonen



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23



Carina Toresson

Toresson Revision Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Läktaren, org.nr 769618-8007.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Läktaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Läktaren för räkenskapsåret 2019 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:

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

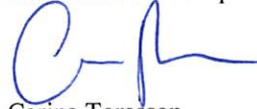
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 23 april 2020



Carina Toresson