

Årsredovisning 2019

BRF ÖSTERVÄGEN 14 SOLNA
769609-5038

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
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 2003-04-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten ligger i Solna kommun, stadsdel Råsunda och har beteckningen Branten 1.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 50 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 7 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaden hör också 27 parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Nathalie Backman	Ordförande
Catarina Gradin	Sekreterare
Stefan Norström	Kassör
Hanna Ohlsén	Ledamot
Agneta Janna Malmgren	Ledamot
Filip Wallgren	Ledamot
Rebecka Glas	Suppleant
Rose-Marie Gröning	Suppleant

Revisor

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvättstuga och källarutrymme har renoverats

Omlackering av portdörrar till fastigheten

Energideklaration förnyad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 854 687	1 812 375	1 841 521	1 858 314
Resultat efter fin. poster	-30 323	182 913	291 487	313 658
Soliditet, %	95	95	96	94
Kassalikviditet %	1117	1 033	951	792
Yttre fond	886 063	736 063	536 063	286 063
Taxeringsvärde	58 920 000	46 549 000	46 549 000	46 549 000
Bostadsyta, kvm	2 195	2 195	2 195	2 195
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	689	700	700	699
Lån per kvm bostadsyta, kr	683	683	683	911
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	0,80	1,28	1,80

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	24 558 177	-	-	24 558 177
Upplåtelseavgifter	15 161 747	-	-	15 161 747
Fond, yttre underhåll	736 063	-	150 000	886 063
Balanserat resultat	-1 314 073	182 913	-150 000	-1 281 159
Årets resultat	182 913	-182 913	-30 323	-30 323
Eget kapital	39 324 828	0	-30 323	39 294 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 281 159
Årets resultat	-30 323
Totalt	-1 311 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	177 760
Att från yttre fond i anspråk ta	-205 227
Balanseras i ny räkning	-1 284 015
	-1 311 482

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		1 854 687	1 813 455
Rörelseintäkter		20 368	2 092
Summa rörelseintäkter		1 875 055	1 815 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 216 143	-946 242
Övriga externa kostnader		-156 067	-159 937
Personalkostnader	4	-52 140	-52 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 616	-462 430
Summa rörelsekostnader		-1 891 966	-1 620 724
Rörelseresultat		-16 912	194 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 411	-12 000
Summa finansiella poster		-13 411	-11 910
Resultat efter finansiella poster		-30 323	182 913
Årets resultat		-30 323	182 913

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	36 910 618	37 362 058
Maskiner och inventarier	6	92 219	108 395
Summa materiella anläggningstillgångar		37 002 837	37 470 453
Summa anläggningstillgångar		37 002 837	37 470 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 754	75 860
Övriga fordringar		349	31 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 322	69 466
Summa kortfristiga fordringar		75 425	177 042
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 088 800	3 536 489
Summa kassa och bank		4 088 800	3 536 489
Summa omsättningstillgångar		4 164 225	3 713 531
Summa tillgångar		41 167 062	41 183 984

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 719 924	39 719 924
Fond för yttre underhåll		886 063	736 063
Summa bundet eget kapital		40 605 987	40 455 987
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 281 159	-1 314 073
Årets resultat		-30 323	182 913
Summa fritt eget kapital		-1 311 482	-1 131 159
Summa eget kapital		39 294 505	39 324 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 256	82 039
Skatteskulder		12 012	6 568
Övriga kortfristiga skulder		22 897	24 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 393	246 434
Summa kortfristiga skulder		372 557	359 156
Summa eget kapital och skulder		41 167 062	41 183 984

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	3 536 489	3 080 219
Resultat efter finansiella poster	-30 323	182 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	467 616	462 430
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	437 293	645 343
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 617	-113 638
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 401	28 731
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	552 311	560 437
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-104 167
Kassaflöde från investeringar	0	-104 167
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	552 311	456 270
Likvida medel vid årets slut	4 088 800	3 536 489

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna 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	0,75 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	211 447	211 708
Hysesintäkter, p-platser	85 500	89 100
Årsavgifter, bostäder	1 511 568	1 511 567
Övriga intäkter	66 540	3 172
Summa	1 875 055	1 815 547

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningsskostnader	8 738	0
Entreprenadkostn städ	34 163	36 216
Fastighetsel	35 311	34 876
Fastighetsförsäkringar	47 979	47 318
Fastighetsskatt	94 050	86 340
Fastighetsskötsel	44 482	41 401
Fjärrvärme	370 461	388 202
Försäkringsärenden	22 250	0
Grovsopor, tidningar	3 369	0
Hiss serviceavtal	25 530	23 393
Kabel-TV	82 830	82 312
Mattservice	2 925	0
Planerade underhåll	205 227	0
Snöskottning och sandupptagning	29 125	0
Sophämtning	60 300	53 621
Trädgård och blommor	3 097	0
Vatten	47 385	47 079
Övriga köpta tjänster	0	38 652
Övriga rep./underhåll	94 203	62 114
Övriga serviceavtal	4 718	4 719
Summa	1 216 143	946 242

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12 140	12 115
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	52 140	52 115

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	42 752 992	42 752 992
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 752 992	42 752 992
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 390 934	-4 939 375
Årets avskrivning	-451 440	-451 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 842 374	-5 390 934
Utgående restvärde enligt plan	36 910 618	37 362 058
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 500 000</i>	<i>12 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 866 000	25 046 000
Taxeringsvärde mark	35 054 000	21 503 000
Summa	58 920 000	46 549 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	243 430	139 263
Inköp	0	104 167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 430	243 430
Ingående ackumulerad avskrivning	-135 035	-124 164
Avskrivningar	-16 176	-10 870
Utgående ackumulerad avskrivning	-151 211	-135 035
Utgående restvärde enligt plan	92 219	108 395

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2021-05-19	0,97 %	1 500 000	1 500 000
Summa			1 500 000	1 500 000

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 000 000	19 000 000
Summa	19 000 000	19 000 000

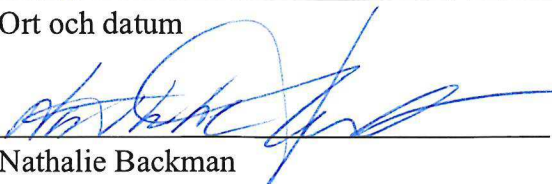
Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Juridiska kostnader gällande särskilt ärende utgår under 2020.

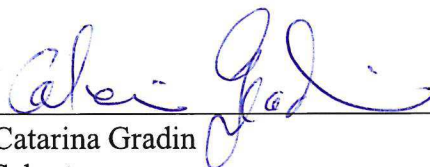
Underskrifter

Solna, 2020 - 03 - 30

Ort och datum



Nathalie Backman
Ordförande



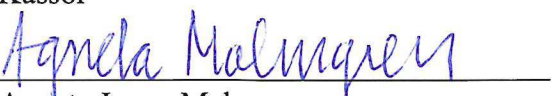
Catarina Gradin
Sekreterare



Stefan Norström
Kassör



Hanna Ohlsén
Ledamot



Agneta Janna Malmgren
Ledamot



Filip Wallgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 02



Niklas Feiff
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervägen 14 Solna

Org.nr 769609-5038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 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

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 Östervägen 14 Solna 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:

- 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, 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

2/4-2020



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor