

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Bromsen 1**

769615-6145

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Bromsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Information om verksamheten

Verksamheten Föreningen förvärvade 2010-05-07 fastigheten Bromsen 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 24 952 300 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighetsbolaget Olaus Magnus Väg AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag.)

Aktierna i Fastighetsbolaget Olaus Magnus Väg AB har därefter nedskrivits till substansvärdet och sedan sålts 2010-08-23.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål: Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Styrelse Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Marc Melin Ebba Petrén Thomas Ljungkvist Kiki Malander

Suppleant: Emma Redeskog Sara Sofia Zillén

Sammanträden: Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018 Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning: Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor: Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Per Engzell.

Överlåtelser: Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 7 lägenheter överlåtit samt 1 upplåtelse.

Fastigheten: Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bromsen 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 173 kvadratmeter. Fastigheten består av 25 st bostadslägenheter och 3 lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 1006 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 78 kvadratmeter, totalt 1 084 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1937. Stamrenovering 1993.

Försäkring: Fastigheten är sedan 2010-05-07 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetslån och taxeringsvärde: Per 2018-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 5 100 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2018 års taxering uppgår till 16 562 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	8 200 000	7 800 000	16 000 000
Lokaler	415 000	147 000	562 000
Totalt	8 615 000	7 947 000	16 562 000

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av Tom Vallruds lägenhet genom kronofogden. Återbetalning av hans skuld till föreningen.

Målning av trapphus

Installation av sensorer och nya armaturer i trapphus och källargångar

Cykelrum renoverat

Lokal i port 54 säljs som råyta till byggföretag och ombildas till bostadsrätt

Lån på 2 mkr återbetalas till Handelsbanken

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2018-12-31 totalt 29 medlemmar. 2017-12-31 var medlemsantalet 29.

Under året har 9 antal medlemmar tillträtt och 9 antal medlemmar utträtt vid 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	974	976	1 063	1 014
Resultat efter finansiella poster	-974	-859	-496	-375
Balansomslutning	26 136	28 436	25 845	26 813
Soliditet (%)	80,3	72,9	71,2	70,5
Lån per kvm bostad syta vid årets utgång	5 280	7 350	7 350	7 350
Skuldränta (%)	1,8	1,7	1,8	2,1
Årsavgift per kvm	903	903	908	908

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

↑  
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "T.C." and "EJ mm."

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 510	2 766	161	-1 850	-859	20 728
Årets inbetalda insatser	850					850
Årets upplåtelseavgifter		171				171
Disposition av föregående års resultat:			25	-884	859	0
Årets resultat					-974	-974
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 360</b>	<b>2 937</b>	<b>186</b>	<b>-2 734</b>	<b>-974</b>	<b>20 774</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 733 791
årets förlust	-974 290
	<b>-3 708 081</b>
behandlas så att	
Avsättning yttre underhållsfond	24 903
i ny räkning överföres	-3 732 984
	<b>-3 708 081</b>

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

1

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H2 TL" and "el mu".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
Nettoomsättning	2	974 221	976 374
Övriga rörelseintäkter		57 306	50 852
		<b>1 031 527</b>	<b>1 027 226</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 244 366	-1 107 682
Personalkostnader		-8 500	-11 561
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 048	-648 048
		<b>-1 900 914</b>	<b>-1 767 291</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-869 387</b>	<b>-740 065</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	3 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 203	-122 995
		<b>-104 903</b>	<b>-119 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-974 290</b>	<b>-859 170</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-974 290</b>	<b>-859 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-974 290</b>	<b>-859 170</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "TIL", is written in blue ink.  
Below it, there are smaller initials, including "AR" and "MM".

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	22 850 429	23 478 724
Inventarier, verktyg och installationer		355 544	375 297
		<b>23 205 973</b>	<b>23 854 021</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**23 205 973**

**23 854 021**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 908	87 404
Övriga fordringar		53 932	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	38 318	42 714
		<b>94 158</b>	<b>130 118</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

2 889 831

4 451 710

**2 983 989**

**4 581 828**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**26 189 962**

**28 435 849**

HO T/L  
EP mm

**Balansräkning** Not 2018-12-31 2017-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		21 359 602	20 509 710
Upplåtelseavgifter		2 936 413	2 765 705
Fond för yttre underhåll		186 078	161 175
		<b>24 482 093</b>	<b>23 436 590</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust		-2 733 791	-1 849 718
Årets resultat		-974 290	-859 170
		<b>-3 708 081</b>	<b>-2 708 888</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 774 012</b>	<b>20 727 702</b>

**Långfristiga skulder**

6

Skulder till kreditinstitut		5 100 000	7 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 100 000</b>	<b>7 100 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Depositionsavgifter		23 211	23 211
Leverantörsskulder		59 308	439 343
Aktuella skatteskulder		39 052	37 060
Övriga skulder		56 825	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	137 554	108 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 950</b>	<b>608 147</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

26 189 962 28 435 849

Handwritten signature

Handwritten signature

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100
Standardförbättringar	100
Fönsterprojekt	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

M



## Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter, bostäder	-113 808	-143 898
Hysesintäkter, lokaler ej moms	-44 176	-67 156
Årsavgifter bostäder	-816 237	-765 320
	<b>-974 221</b>	<b>-976 374</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Tomträttsavgälder	69 700	69 700
Fastighetsel	15 799	17 325
Fjärrvärme	263 497	235 649
Avfallshantering	16 580	13 504
Vatten- och avlopp	27 748	25 662
Städning grundavtal	30 565	36 652
Fastighetsskatt	39 045	37 180
Fastighetsförsäkring	16 992	16 564
Förbrukningsinventarier	22 570	0
Förbrukningsmaterial	4 857	3 717
Represent externt, avdragsgill	0	700
Kabel-tv	60 569	60 375
Ek förvaltning grundavtal	49 851	60 964
Serviceavg till branschorgan	5 082	4 997
Hyressättningsavgift	17 123	28 117
Rep planteringar, träd/buskar	362	13 125
Skadestånd	0	62 000
Mäklararvode	44 000	0
Revisionsarvode	13 000	13 000
Rep/underhåll av fastighet	544 701	406 635
Bankkostnader	2 325	1 816
	<b>1 244 366</b>	<b>1 107 682</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 950 788	26 555 738
Inköp		395 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 950 788</b>	<b>26 950 788</b>
Ingående avskrivningar	-3 096 767	-2 448 719
Årets avskrivningar	-648 048	-648 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 744 815</b>	<b>-3 096 767</b>
	<b>23 205 973</b>	<b>23 854 021</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Utgående redovisat värde

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträtt	17 425	17 425
Försäkring	5 675	5 641
Redovisning	0	4 479
KabelTV	15 218	15 169
	<b>38 318</b>	<b>42 714</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

Föreningens Låneskulder per 2018-12-31 är 5 100 000 kronor.  
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedan.

	2018-12-31	2017-12-31
Lån 839467 ränta 1,860% tom 2020-04-30	3 100 000	3 100 000
Lån 937532 ränta 1,940% tom 2021-04-30	2 000 000	2 000 000
Lån 3	0	2 000 000
	<b>5 100 000</b>	<b>7 100 000</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Elkostnader	2 355	2 311
Värme	32 041	20 500
Lokalvård	2 065	2 023
Revision	12 750	12 750
Räntor	8 038	10 222
Bankavgift	386	0
Förutbetalda avgifter och hyror	79 919	60 727
	<b>137 554</b>	<b>108 533</b>

*KD TC*

*EP ma*

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 650 000	7 800 000
	<b>8 650 000</b>	<b>7 800 000</b>

Johanneshov 9/6-2019



Marc Melin



Ebba Petré



Jan Thomas Ljungkvist



Kikki Malander

Min revisionsberättelse har lämnats 11/6 2019



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bromsen 1, org.nr 769615-6145

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bromsen 1 för år 2018.

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 2018 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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. Risker 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.

*B*

- 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 Bromsen 1 för år 2018 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 *Revisorers 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 tryggsamt sätt.

### Revisorers 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 2019-06-11

Per Engzell  
Auktoriserad revisor