

Årsredovisning 2018

BRF ANNEDALSTERRASSEN 1 769617-7174

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Kersti Wittén	Ordförande
Jenny Lagerlöf	Sekreterare
Andreas Danielsson	Ledamot
Andreas Hektor	Ledamot
Cecilia Nyholm Jansson	Ledamot
Wictor Elfving	Ledamot
Patrik Bergstrand	Kassör

Valberedning

Andreas Henriksson och Mikael de Rzewuski.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen ledamöter, två i förening.

Revisorer

Tomas Jonasson Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Hem och Fastighet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

2018 övertog Hem och fastighet vår ekonomiska förvaltning efter Fastum.

Snöröjningsavtal tecknades med Sundbybergs åkeri.

Markavtal tecknades med Berg och Landskap.

Fastighetsförvaltningen hos Nytorget AB sades upp och kommer sluta gälla i mars 2019.

Nytt serviceavtal tecknades med Metag angående Ventilation samt avtal med UNA porten ang service av garageport.

Övriga uppgifter

I garaget installerades 4 st platser med laddstolpar för elbilar. Föreningen sökte och fick bidrag för delar av denna investering.

I anslutning till garageporten har föreningen installerat en aptuslåsare för att minska sårbarheten om garagedosor förlorar sin funktion.

Föreningen har fortsatt arbetet med utemiljön och har under året gjort omplanteringar, främst i rabatten som vetter mot Trifam-fastigheten. Fortsatt arbete planeras till 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 962	2 950	3 092	3 076
Resultat efter fin. poster	-1 363	-1 048	-1 257	-1 097
Soliditet, %	78	77,79	77,43	77,61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	641	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 187	8 336	8 569	8 569
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	1,47	2,15	1,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	70 431 000	-	-	70 431 000
Upplåtelseavgifter	57 594 000	-	-	57 594 000
Fond, yttre underhåll	332 000	-	-	332 000
Balanserat resultat	-4 207 956	-1 047 532	-	-5 255 488
Årets resultat	-1 047 532	1 047 532	-1 362 799	-1 362 799
Eget kapital	123 101 512	0	-1 362 799	121 738 713

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 255 488
Årets resultat	<u>-1 362 799</u>
Totalt	-6 618 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	82 860
Att från yttre fond i anspråk ta	-104 231
Balanseras i ny räkning	<u>-6 596 916</u>
	-6 618 287

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 961 510	2 940 929
Rörelseintäkter		27 685	-620
Summa rörelseintäkter		2 989 195	2 940 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 027 452	-1 640 482
Övriga externa kostnader	8	-146 979	-119 185
Personalkostnader	9	-98 563	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 635 000	-1 635 000
Summa rörelsekostnader		-3 907 993	-3 473 518
Rörelseresultat		-918 798	-533 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-444 001	-513 778
Summa finansiella poster		-444 001	-514 323
Resultat efter finansiella poster		-1 362 799	-1 047 532
Årets resultat		-1 362 799	-1 047 532

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	155 125 933	156 660 933
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>155 125 933</i>	<i>156 660 933</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>155 125 933</i></u>	<u><i>156 660 933</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 759	0
Övriga fordringar	12	1 085 954	1 153 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	184 084	234 067
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 291 797</i>	<i>1 387 567</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	208 944
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>208 944</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 291 797</i></u>	<u><i>1 596 511</i></u>
Summa tillgångar		<u>156 417 730</u>	<u>158 257 444</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 025 000	128 025 000
Fond för yttre underhåll		332 000	332 000
Summa bundet eget kapital		128 357 000	128 357 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 255 488	-4 207 956
Årets resultat		-1 362 799	-1 047 532
Summa fritt eget kapital		-6 618 287	-5 255 488
Summa eget kapital		121 738 713	123 101 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 800 500	34 536 500
Summa långfristiga skulder		33 800 500	34 536 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		118 000	0
Leverantörsskulder		211 296	139 568
Skatteskulder		50 220	50 220
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	499 003	429 644
Summa kortfristiga skulder		878 517	619 432
Summa eget kapital och skulder		156 417 730	158 257 444

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	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	12 000	0
Hysesintäkter, p-platser	408 036	420 036
Årsavgifter, bostäder	2 520 888	2 520 893
Övriga intäkter	48 271	-620
Summa	2 989 195	2 940 309

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	20 940	68 959
Fastighetsskötsel	126 145	128 101
Snöskottning	36 490	29 736
Städning	58 200	64 193
Trädgårdsarbete	53 098	45 650
Summa	294 873	336 638

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	242 535	23 258
Summa	242 535	23 258

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
trädgård	104 231	0
Summa	104 231	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	174 259	137 401
Sophämtning	31 425	20 184
Uppvärmning	303 960	288 482
Vatten	108 644	103 992
Summa	618 288	550 059

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	16 787	60 564
Fastighetsförsäkringar	79 239	32 885
Fastighetsskatt	25 110	25 110
Kabel-TV	63 470	15 573
Samfällighet	38 918	52 394
Tomträttsavgälder	544 000	544 000
Summa	767 524	730 526

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	678	1 559
Kameral förvaltning	59 127	71 623
Konsultkostnader	0	2 500
Revisionsarvoden	14 000	13 656
Övriga förvaltningskostnader	73 174	29 847
Summa	146 979	119 185

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	23 563	18 852
Styrelsearvoden	75 000	60 000
Summa	98 563	78 852

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	443 681	513 700
Övriga räntekostnader	320	78
Summa	444 001	513 778

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	163 500	163 500
Årets inköp	100	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 600	163 500
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 839	-5 204
Årets avskrivning	-1 635	-1 635
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 474	-6 839
Utgående restvärde enligt plan	155 126	156 661

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 511	74 511
Taxeringsvärde mark	36 000	36 000
Summa	110 511	110 511

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto förvaltare	0	1 127 409
Klientmedelskonto	1 082 191	0
Skattekonto	2 980	26 090
Övriga fordringar	783	0
Summa	1 085 954	1 153 499

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltning	10 188	0
Kabel-TV	16 786	0
Tomträtt	135 802	0
Vatten	293	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 015	234 067
Summa	184 084	234 067

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-02	0,99 %	11 400	11 400
Stadshypotek	2019-03-02	2,52 %	10 925	11 425
Nordea Hypotek	2019-03-01	0,46 %	11 594	11 711
Summa			33 919	34 536
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>118</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	20 688	0
Försäkringspremier	37 414	0
Förutbetalda avgifter/hyror	245 297	215 283
Löner	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 565	23 565
Uppvärmning	40 681	0
Utgiftsräntor	35 078	33 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 280	67 074
Summa	499 003	429 644

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	35 500 000	35 500 000
Summa	35 500 000	35 500 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

planteringar... nytt fastighetsavtal...

Underskrifter

Bronna, 2019-05-20

Ort och datum

Kersti Wittén

Kersti Wittén
Ordförande

Jenny Lagerlöf

Jenny Lagerlöf
Sekreterare

Andreas Danielsson

Andreas Danielsson
Ledarmot

Andreas Hektor

Andreas Hektor
Ledarmot

Cecilia Nyholm Jansson

Cecilia Nyholm Jansson
Ledarmot

Wictor Elfving

Wictor Elfving
Ledarmot

Patrik Bergstrand

Patrik Bergstrand
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03

Tomas Jonasson

Tomas Jonasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Annedalsterassen, org.nr 769617-7174

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Annedalsterassen för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och 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 de 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

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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Annedalsterassen för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 någon 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 disposition 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 3 juni 2019



Tomas Jonasson

Revisor