BRF BÄLLSTA BRO

ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för
Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

MF

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 11 i Sundbybergs kommun med adressen Ågatan 9, 172 62 Sundbyberg.
Föreningens mark är friköpt. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.
Eken 11 består av fyra huskroppar med totalt 99 lägenheter,samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	8 568
Lokaler	29	86
Parkeringar och garageplatser	53	0

Föreningens fastighet är byggd 2000 värdeår 2000.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector via försäkringsmäklaren Söderberg och Partner.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen hyr 53 parkeringsplatser i parkeringshuset på Ågatan. Platserna hyrs ut till medlemmar i föreningen till självkostnadspris. Sedan 2014 hanterar styrelsen kölistan och skriver avtalen, men HSB fakturerar. Alla platser är uthyrda.

Samfälligheten Ågatan erbjuder avgiftsbelagd parkering längst Ågatan med differentierat pris för boende och gäster, för närvarande är första timmen gratis med samfällighetens boendeparkeringstillstånd.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlemmar i Ågatans Samfällighetsförening.
Samfälligheten äger och ansvarar för skötsel av Ågatan med trottoarer (GA1) samt gångvägen vid Bällstaån (GA2).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Fasadrenovering av föreningens samtliga 4 byggnader.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019		Montering av spaljéer som klotterskydd.
2020		Slipning av naturstensgolv samt renovering cirkulationspump

MF

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012		Ommålning samtliga fönster.
2015		Renovering av gemensamhetslokal och gästrum
2015		Byte av trätrall på samtliga terrasser
2015		Ombyggnad av markyta med flytt av trapp samt komplettering med ny grillplats
2016		Byte av samtliga postboxar samt digitala anslagstavlor
2016		Byte av spaljéer på stödmurar
2016		Byte av torktumlare i grovtvättstugan
2017		Omläggning plåt terass Ägatan 15
2017		Ombyggnad grovsoprum
2017		Byte av spis och Kyl/frys gemensamhetslokalen

Övriga väsentliga händelser
Ett systematiskt brandskyddsarbete fortlöper enligt tidigare förvaltningsberättelse.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 Vid stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Österlund	Ordförande
Bo Bengtson	Ledamot
Helene Reutervall	Ledamot
Karin Lindhé	Sekreterare
Kenneth Westerdahl	Ledamot
Lars Ove Brännteg	Ledamot
Malin Hedberg	Ledamot
Sofia Jansdotter	Ledamot
Fredrik Hellström	Suppleant
Annika Jarlegård	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är som ordinarie ledamot Bo Bengtson och som suppleant Annika Jarlegård och Fredrik Hellström.
Sofia Jansdotter avgick vid styrelsemöte den 12 november på grund av väntad tillökning i familjen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Anders Österlund, Kenneth Westerdahl, Malin Hedberg samt Sofia Jansdotter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Karin Hygrell-Jonsson	Föreningsvald ordinarie
Eva Karlsson	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Utsedd revisor

Valberedning
Valberedningen består av Bo Sundman, Ing-Marie Andersson och Kjell Ohlstrand med Bo Sundman som sammankallande.

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-24.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.
Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 155 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 7 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	785	785	785	785	785
Totala Intäkter kr/kvm	899	889	880	895	879
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	325	339	251	302	264
Belåning, kr/kvm	7 434	6 612	6 715	7 050	7 153
Räntekänslighet	10%	9%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	371	355	391	353	343
Energikostnader kr/kvm	135	113	120	109	111

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

MF

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader
Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	7 782	7 696	7 614	7 746	7 610
Resultat efter finansiella poster	-9 929	1 173	-264	286	593
Soliditet	58%	63%	62%	61%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 782 327
Rörelsekostnader	-	16 618 384
Finansiella poster	-	1 092 754
Årets resultat		**-9 928 811**
Planerat underhåll	+	11 334 048
Avskrivningar	+	1 408 308
Årets sparande		**2 813 545**
Årets sparande per kvm total yta		**325**

Förändring eget kapital

	Insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Yttre uh fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	69 481 497	19 685 500	3 282 708	6 113 413	1 172 596
Reservering till fond 2017			616 000	-616 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-352 690	352 690	
Balanserad i ny räkning				1 172 596	-1 172 596
Årets resultat					-9 928 811
Belopp vid årets slut	69 481 497	19 685 500	3 546 018	7 022 698	-9 928 811

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 022 698
Årets resultat	-9 928 811
	-2 906 113

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till underhållsfond	569 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-3 500 000
Balanserat resultat	24 887
	-2 906 113

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MF

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 782 327	7 695 997
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 547 448	-3 426 429
Övriga externa kostnader	Not 3	-538 005	-508 793
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 624	-121 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408 308	-1 408 684
Summa rörelsekostnader		-16 618 384	-5 465 878
Rörelseresultat		**-8 836 057**	**2 230 119**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 909	2 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 095 663	-1 059 577
Summa finansiella poster		-1 092 754	-1 057 523
Årets resultat		**-9 928 811**	**1 172 596**

MF

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	153 151 307	154 559 615
		153 151 307	154 559 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	500
		0	500
Summa anläggningstillgångar		153 151 307	154 560 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 816	32 569
Övriga fordringar	Not 9	1 765 149	3 206 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	282 769	310 355
		2 049 733	3 549 745
Kassa och bank	Not 11	85 020	95 692
Summa omsättningstillgångar		2 134 753	3 645 438
Summa tillgångar		**155 286 060**	**158 205 553**

ME

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 166 997	89 166 997
Yttre underhållsfond		3 546 018	3 282 708
		92 713 015	92 449 705
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		7 022 698	6 113 413
Årets resultat		-9 928 811	1 172 596
		-2 906 113	7 286 008
Summa eget kapital		89 806 902	99 735 713
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	63 433 905	56 326 985
		63 433 905	56 326 985
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	893 080	893 080
Leverantörsskulder		255 351	431 335
Skatteskulder		12 597	11 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	884 225	806 479
		2 045 253	2 142 854
Summa skulder		65 479 158	58 469 839
Summa eget kapital och skulder		**155 286 060**	**158 205 553**

MF

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Kassaflödesanalys	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 928 811	1 172 596
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 408 308	1 408 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 520 503	2 581 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 340	14 162
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-97 601	-2 133 123
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 559 765	462 319
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	7 106 920	-892 955
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 106 920	-892 955
Årets kassaflöde	**-1 452 345**	**-430 636**
Likvida medel vid årets början	**3 288 839**	**3 719 475**
Likvida medel vid årets slut	**1 836 494**	**3 288 839**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. MF

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,83% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

MF

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	6 722 580	6 722 580
	Årsavgifter el	363 257	415 273
	Hyror	586 846	429 649
	Övriga intäkter	35 136	119 238
	Bruttoomsättning	7 707 819	7 686 740
	Avgifts- och hyresbortfall	74 508	9 313
	Hyresförluster	0	-56
		7 782 327	**7 695 997**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	453 740	483 365
	Reparationer	380 221	343 091
	El	539 010	494 334
	Uppvärmning	756 615	755 423
	Vatten	235 331	178 936
	Sophämtning	181 366	176 510
	Fastighetsförsäkring	91 512	95 107
	Kabel-TV och bredband	260 216	247 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	135 303	133 125
	Förvaltningsarvoden	146 910	142 598
	Övriga driftkostnader	33 176	23 794
	Planerat underhåll	11 334 048	352 690
		14 547 448	**3 426 429**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Hyror och arrenden	477 653	371 335
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 154	17 330
	Administrationskostnader	38 988	45 629
	Extern revision	11 000	9 900
	Konsultkostnader	0	23 650
	Medlemsavgifter	7 210	40 950
		538 005	**508 793**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	91 000	86 000
	Revisionsarvode	9 100	8 910
	Övriga arvoden	0	3 000
	Sociala avgifter	24 524	24 062
		124 624	**121 972**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 916	551
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	676	1 051
	Ränteintäkter skattekonto	0	6
	Övriga ränteintäkter	318	446
		2 909	**2 054**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 095 663	1 059 286
	Övriga räntekostnader	0	291
		1 095 663	**1 059 577**

ME

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 748 928	154 748 928
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**176 780 928**	**176 780 928**
	Ingående avskrivningar	-22 221 313	-20 812 629
	Årets avskrivningar	-1 408 308	-1 408 684
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23 629 621**	**-22 221 313**
	Utgående redovisat värde	**153 151 307**	**154 559 615**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	294 000	294 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Summa taxeringsvärde	**180 294 000**	**180 294 000**
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Årets investeringar	-500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	0	500
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	13 674	13 674
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 212 211	2 154 558
	Placeringskonto HSB Stockholm	539 264	1 038 589
		1 765 149	**3 206 821**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	164 205	273 865
	Upplupna intäkter	118 564	36 490
		282 769	**310 355**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. MF

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 11	**Kassa och bank**		
	SEB	85 020	95 692
		85 020	**95 692**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	21388718	2,52%	2019-06-28	13 342 500	450 000
SE-Banken Bolån	21388777	1,49%	2020-03-28	14 899 360	162 580
SE-Banken Bolån	25483529	0,85%	2020-03-28	6 872 000	100 000
SE-Banken Bolån	25483545	1,16%	2021-12-28	10 360 500	180 500
SE-Banken Bolån	35755659	2,34%	2028-12-28	10 852 625	0
SE-Banken Bolån	42202754	1,11%	2021-06-28	8 000 000	0
				64 326 985	**893 080**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		63 433 905
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		59 861 585
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	85 833 000	85 833 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	893 080	893 080
	893 080	893 080

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 791	15 952
Förutbetalda hyror och avgifter	655 303	591 562
Övriga upplupna kostnader	211 131	198 965
	884 225	**806 479**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

MF

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter	**2018-12-31**	**2017-12-31**

Stockholm, den 29/4-2019

Anders Österlund

Bo Bengtson

Helene Reutervall

Karin Lindhé

Kenneth Westerdahl

Lars Öve Brännteg

Malin Hedberg

Sofia Jansdotter

Vår revisionsberättelse har 2019-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Karin Hygrell-Jonsson

Av föreningen förordnad intern revisor

Martin Fredriksson

Av föreningen förordnad extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Bro, org.nr. 769604-7955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällsta Bro för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. De 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 våra 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. 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. MF

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällsta Bro för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 / 5 - 2019

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Karin Hygrell-Jonsson
Av föreningen vald revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ……. Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.
På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.