

# Årsredovisning

---

*BRF Sjösavägen 11-19*

769624-9445

Styrelsen för BRF Sjösavägen 11-19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

I maj 2013 förvärvade föreningen fastigheten Nockteplet 2 på tomträtt i Stockholms kommun. Av föreningens 46 lägenheter är 44 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen består av 60 medlemmar. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

### Avgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2020/21.

### Genomförda större renoveringar av fastigheten sedan 2004

2004 Utbyte av samtliga balkonger från byggnadsåret samt målning av alla trapphus.

2006 VA-stambyte i hela fastigheten ner till källarplan. Samtliga badrum och toaletter totalrenoverades samtidigt.

2010 Markarbete runt husgrund på framsida och gavel. 12 parkeringsplatser med motorvärmarruttag iordningsställs på gavelsidan.

2013 Nytt tak och renovering samt ommålning av hela fasaden.

2015 Alla fönster och balkongdörrar byttes till nya med 3 glasisolering. Alla portar fick fina entrédörrar i massiv ek.

Tilläggsisolering av vindsutrymmen.

2016 VA-stammar i källarplan utbytta.

2017 Indragning fibernät i hela fastigheten

2018 Utbyte av elstammar i hela fastigheten. Utbyte av elledningar från byggnadsåret i samtliga berörda lägenheter.

Indragning av trefas el till kök i samtliga lägenheter som hade gasledning.

2019 Permanent avstängning av gasledningar i hela fastigheten.

Sommaren 2020 totalrenoverades tvättstugan och samtliga maskiner/inventarier byttes ut och väggar samt tak målades.

### Planerade renoveringar

Installation av solceller på tak samt bergvärme är två energiförbättrande åtgärder som projekterats av styrelsen under 2019/2020 och förslag till energiförbättrande åtgärder kommer presenteras och diskuteras på årsmötet 2020.

Mindre gym i källarplan

### Förvaltning

Hefab redovisning AB handhar den föreningens ekonomiska förvaltning.

Tommys städ och fönsterputs handhar städningen av fastigheten. Storholmen AB handhar fastighetsskötseln sedan hösten 2017.

**Styrelse**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Kjell Lilja	ledamot, ordförande
Rose-Marie Nyrén	ledamot
Peter Delbom	ledamot
Annika Sunvisson	ledamot
Viktor Flodin	ledamot
Mello Mevlet Guven	suppleant
Christian Andersen	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roy Eide.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1907-2006</b>	<b>1807-1906</b>	<b>1707-1806</b>	<b>1607-1706</b>
Nettoomsättning	1 929	1 891	1 887	1 843
Resultat efter finansiella poster	-309	-618	-607	-324
Soliditet %	76	76	71	68

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	40 617 700	3 985 559	180 000	-2 750 966	-617 960
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-617 960	617 960
Förändring av yttre fond			90 000	-90 000	
Ianspråktagen yttre fond			-135 000		
Årets resultat					-308 726
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 617 700</b>	<b>3 985 559</b>	<b>135 000</b>	<b>-3 458 926</b>	<b>-308 726</b>

**RESULTATDISPOSITION**

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 458 926
Årets resultat	-308 726
<b>Summa</b>	<b>-3 767 652</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	90 000
Balanseras i ny räkning	-3 857 652
<b>Summa</b>	<b>-3 767 652</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		1 721 017	1 682 852
Hysesintäkter och övrigt		208 404	207 704
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 929 421</b>	<b>1 890 556</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 238 441	-1 491 796
Styrelsearvoden	3	-59 139	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-650 065	-630 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 947 645</b>	<b>-2 181 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 224</b>	<b>-291 229</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-290 502	-326 731
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-290 502</b>	<b>-326 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-308 726</b>	<b>-617 960</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-308 726</b>	<b>-617 960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-308 726</b>	<b>-617 960</b>

# BALANSRÄKNING

1

2020-06-30 2019-06-30

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	55 829 000	56 464 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	330 000	139 000
Summa materiella anläggningstillgångar		56 159 000	56 603 000

**Summa anläggningstillgångar 56 159 000 56 603 000**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		474	6 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 108	70 355
Summa kortfristiga fordringar		65 582	76 709

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 413 382	1 246 517
Summa kassa och bank		1 413 382	1 246 517

**Summa omsättningstillgångar 1 478 964 1 323 226**

**SUMMA TILLGÅNGAR 57 637 964 57 926 226**

		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 617 700	40 617 700
Upplåtelseavgifter		6 795 559	6 795 559
Yttre fond		135 000	180 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>47 548 259</i>	<i>47 593 259</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 458 926	-2 750 966
Årets resultat		-308 726	-617 960
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 767 652</i>	<i>-3 368 926</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 780 607</b>	<b>44 224 333</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	8 949 671	12 340 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 949 671</b>	<b>12 340 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut inom ett år	7, 8	4 300 000	977 000
Förskott på avgifter och hyror		153 030	97 917
Leverantörsskulder		312 465	106 360
Aktuella skatteskulder		60 588	123 256
Övriga skulder		25 389	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		56 214	57 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 907 686</b>	<b>1 361 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 637 964</b>	<b>57 926 226</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

### Not 2 Driftskostnader 2019/2020 2018/2019

Elkostnader	32 507	40 882
Värmekostnader	385 190	338 690
Vatten och avlopp	63 667	61 454
Renhållning	21 963	20 989
Städning av trappor	84 744	86 733
Snöröjning	25 039	40 938
Fastighetservice	90 458	121 201
Reparationer och underhåll	247 316	325 351
Ianspråktagen yttre fond	-135 000	-
Fastighetsavgift/skatt	62 712	62 651
Fastighetsförsäkring	36 537	34 130
Tomträttsavgäld	128 300	128 300
Kabel-TV/Bredband	13 820	7 537
Övriga kostnader	6 817	13 072
Revisionsarvode	31 250	31 250
Redovisningstjänster	67 470	69 168
Renovering och underhåll hyresrätter	75 651	44 450
Mäklararvode	-	65 000
	<b>1 238 441</b>	<b>1 491 796</b>

### Not 3 Styrelsearvode 2019/2020 2018/2019

<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse	45 000	45 000
Sociala kostnader	14 139	14 139
<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>59 139</i>	<i>59 139</i>

**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad	1,00 procent.	100 år.
Förbättringsutgifter	3,33-4,00 procent.	25-30 år.
Inventarier	5,00-10,0 procent.	10-20 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 798 830	43 025 980
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förbättringsutgifter	–	772 850
Utgående anskaffningsvärden	43 798 830	43 798 830
Ingående avskrivningar	-3 271 217	-2 651 367
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-635 000	-619 850
Utgående avskrivningar	-3 906 217	-3 271 217
Ingående anskaffningsvärde mark	15 936 387	15 936 387
Utgående nedskrivningar	15 936 387	15 936 387
<b>Redovisat värde</b>	<b>55 829 000</b>	<b>56 464 000</b>
Taxeringsvärden	39 000 000	29 856 000

Fastigheten består av 2 594kvm bostadsyta och 97kvm lokalyta. Byggår är 1953.

Not 6 Inventarier	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	157 478	63 478
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp, tvättstugan	206 065	94 000
Utgående anskaffningsvärden	363 543	157 478
Ingående avskrivningar	-18 478	-7 478
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-15 065	-11 000
Utgående avskrivningar	-33 543	-18 478
<b>Redovisat värde</b>	<b>330 000</b>	<b>139 000</b>



Not 7	Upptagna lån	2020-06-30	2019-06-30
	Handelsbanken, 1,05% rörlig ränta, bundet till 20240601	-2 100 000	-2 100 000
	Handelsbanken, 3,54% fast ränta, bundet till 20210601	-4 300 000	-4 300 000
	Handelsbanken, 1,59% rörlig ränta, bundet till 20230601	-5 880 000	-5 940 000
	Handelsbanken, 1,05% rörlig ränta, bundet till 20230901	-969 671	-977 000
		<b>-13 249 671</b>	<b>-13 317 000</b>

Av lånen förfaller 67329kr inom ett år.

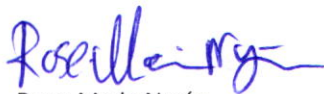
Av lånen förfaller 12 913 026kr senare än fem år.

Lånet med förfalldatum per den 2021-06-01, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2012:1. Lånet är dock omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter per skuldpost	2020-06-30	2019-06-30
	<i>Fastighetsinteckningar</i>		
	Handelsbanken	25 163 000	25 163 000

UNDERSKRIFTER

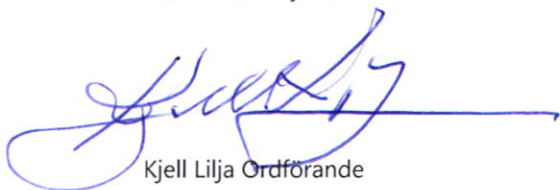
Stockholm 201005



Rose-Marie Nyren



Peter Delbom



Kjell Lilja Ordförande



Annika Sunvisson



Viktor Flodin

Min revisionsberättelse har lämnats 9 oktober 2010



Roy Eide

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjösavägen 11-19  
Org. nr 556826-1878

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjösavägen 11-19 för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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.

#### 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 revisionsred 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 på 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 ett bolag 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 Sjösavägen 11-19 för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 för Brf Sjösavägen 11-19 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

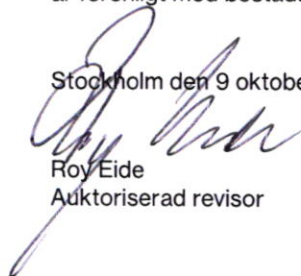
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 oktober 2020



Roy Eide  
Auktoriserad revisor