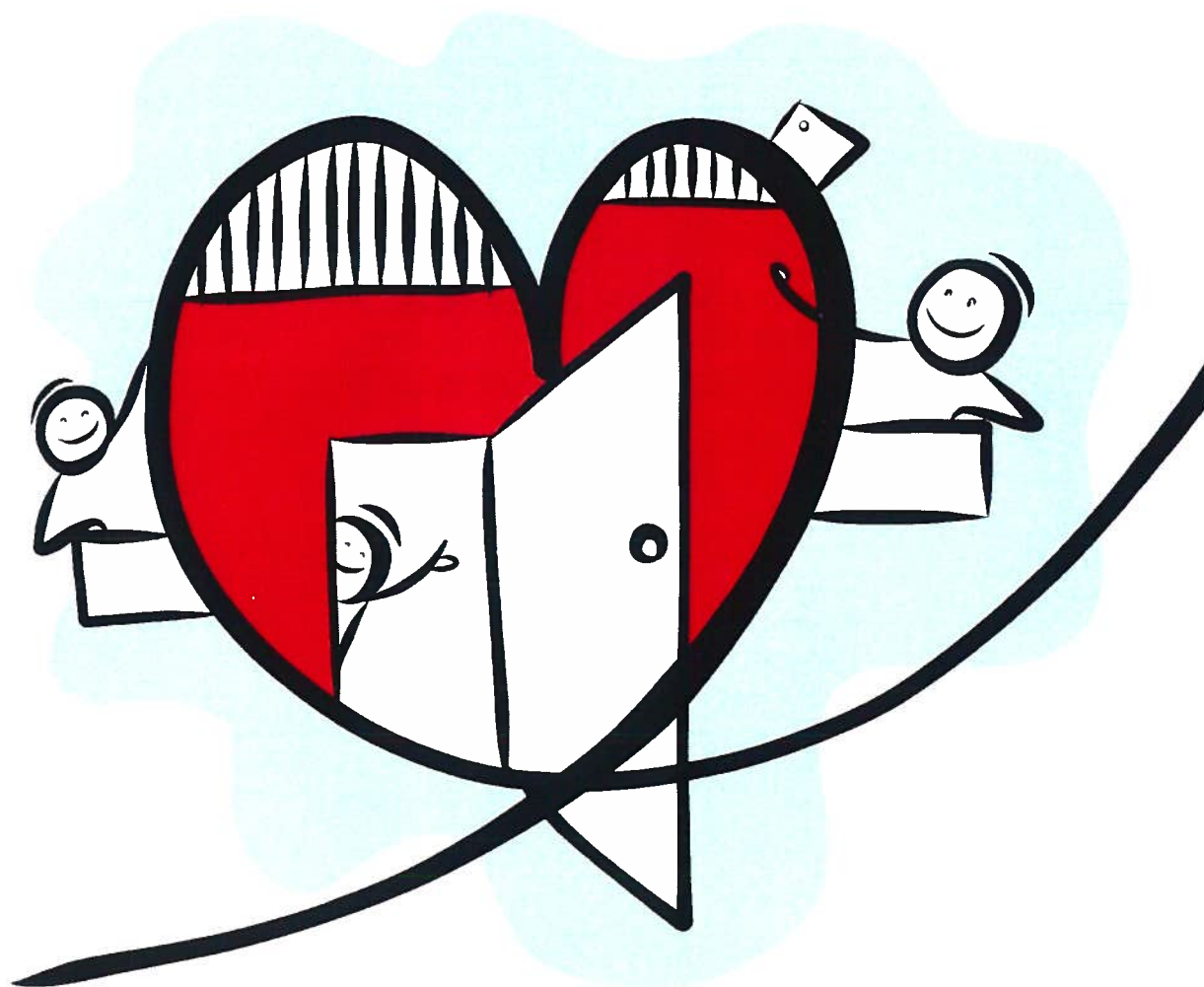


Årsredovisning 2018

BRF Estrad



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	10 <i>2</i>
Revisionsberättelse	11

Styrelsen för BRF Estrad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens har sitt säte i Vallentuna.

Styrelse och revisor

Tidigare styrelse:

Johan Lins	Ordinarie styrelseledamot fr.o.m. 2016-04-19
Fredrik Brodin	Ordinarie styrelseledamot fr.o.m. 2016-04-19
Robert Ström	Ordinarie styrelseledamot fr.o.m. 2016-04-19

Nuvarande styrelsen:

Susanne Hillerström	Ordinarie styrelseledamot fr.o.m. 2018-10-11
Agneta Edlund	Ordinarie styrelseledamot fr.o.m. 2018-10-11
Arne Wallrén	Ordinarie styrelseledamot fr.o.m. 2018-10-11
Regina Bergengren	Suppleant fr.o.m. 2018-10-11
Eva Røjås Jonsson	Suppleant fr.o.m. 2018-10-11

Nuvarande revisor:

Matz Ekman	BDO Mälardalen AB
------------	-------------------

- Firman tecknas av styrelsen och två i föreningen av ledmöterna
- Föreningen har haft 1 extra stämma

- Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 14 protokollförda sammanträden
- Varav befintlig styrelse har hållit 2 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för BRF Estrad rapporterar att boende övertog styrelsearbetet, från Åke Sundvalls tillfälliga styrelse vid extrastämman den 11 oktober 2018.

Den 22 november 2018 överlämnade Åke Sundvall föreningens pärmar till den nya styrelsen. Storholmen förvara dessa pärmar förutom de som innehåller mötesprotokoll och föreningens avtal vilket styrelsen själva tar hand om.

R

Information om verksamheten

Styrelsen tog under året beslut om nya, tydligare husnummer på flerbostadshusen. Åke Sundvall bekostade och satte upp dessa nya nummer på 7A och 7B.

I övrigt har styrelsen mycket att sätta sig in i. Styrelsen jobbar med att se över avtal, underhåll, garantiärenden och kostnader. Vi jobbar även på att få ett bättre samarbete med Storholmen och bjuder bl a in personer från olika avdelningar till våra styrelsemöten.

I december 2018 delade styrelsen ut ett informationsblad och protokoll till alla medlemmar från den extra föreningsstämman.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1 mars 2018.

Fastighet

Föreningens förvärvade fastigheten Vallentun - Åby 1:165 den 17 juni 2016, lagfart erhöles 30 juni 2016. På föreningens fastighet kommer det finnas 33 st bostadsrättslägenheter varav dessa är 27 lägenheter och 6 radhus och 20 st parkeringsplatser utomhus.

Underhåll

Underhållsplanen finns framtagen. Styrelsen tog in en extrabesiktning av avloppen för att förhindra framtida problem och förlängning av dess livstid. Rapport från företaget ej mottagen.

Förvaltning

Idag använder sig föreningen av totalförvaltaren Storholmen som sköter både ekonomi och drift.

Avtal

Föreningen har idag avtal med Kone AB som sköter hissarna, JRF Mark som sköter markarbetet och Söder om Söder som sköter trappstädningen.

Medlemmar

	2018-01-01	2017-01-01
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4	3
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	40	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40	4

Flerårsöversikt	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 072
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-405
Soliditet (%)	78,02
Kassalikviditet (%)	76,67

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 826 000	0	8 826 000
Ökning av insatskapital	93 509 000		93 509 000
Årets resultat		-404 725	-404 725
Belopp vid årets utgång	102 335 000	-404 725	101 930 275

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Årets resultat	-404 725
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	13 587
I ny räkning överföres	-418 312
	-404 725

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 072 404	0
Övriga intäkter		71 451	0
Resultat till entreprenör		0	139 250
		1 143 855	139 250
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-30 853	0
Fastighetsavgift/skatt		-136 000	-128 000
Driftskostnader	4	-473 293	0
Övriga kostnader		-158 160	-1 250
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-396 228	0
Resultat till entreprenör		-120 192	0
		-1 314 726	-129 250
Rörelseresultat		-170 871	10 000
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-10 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 858	0
		-233 854	-10 000
Resultat efter finansiella poster		-404 725	0
Resultat före skatt		-404 725	0
Årets resultat		-404 725	0

0,2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	130 198 772	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	21 134 388
		130 198 772	21 134 388
Summa anläggningstillgångar		130 198 772	21 134 388
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 769	0
Övriga fordringar		51 810	139 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 386	0
		84 965	139 250
Kassa och bank		360 997	68 255
Summa omsättningstillgångar		445 962	207 505
SUMMA TILLGÅNGAR		130 644 734	21 341 893

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 335 000	8 826 000
		102 335 000	8 826 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-404 725	0
		-404 725	0
Summa eget kapital		101 930 275	8 826 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	28 132 830	0
Summa långfristiga skulder		28 132 830	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		84 780	0
Leverantörsskulder		69 375	0
Aktuella skatteskulder		264 000	128 000
Övriga skulder		0	12 387 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 474	0
Summa kortfristiga skulder		581 629	12 515 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 644 734	21 341 893

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt bestämmelse i föreningens stadgar.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Stomkompletteringar/innerväggar	1,25 %
Värme sanitet VA	2,00 %
El	2,50 %
Ventilation	3,33 %
Fasad/fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Styr- och övervakning	5,00 %
Övrigt	3,33 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

2

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 035 724	0
Hyror garage och parkeringsplatser	36 680	0
	1 072 404	0

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Låsinstallationer	17 364	0
Elinstallationer	2 533	0
Vatten/avlopp	8 450	0
Övriga installationer	2 506	0
	30 853	0

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Uppvärmning	142 485	0
El	69 589	0
Vatten och avlopp	52 076	0
Sophämtning och renhållning	40 747	0
Fastighetsskötsel	48 245	0
Städning	29 800	0
Snöröjning och sandning	38 377	0
Serviceavtal	17 532	0
Fastighetsförsäkringar	6 317	0
Arrendeavgifter	13 125	0
Revisionsarvode	15 000	0
	473 293	0

R

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Omklassificering	21 134 388	
Inköp	109 460 612	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 595 000	
Årets avskrivningar	-396 228	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 228	
Utgående redovisat värde	130 198 772	

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 134 388	20 777 555
Aktivering av räntekostnader		356 833
Omklassificeringar	-21 134 388	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 134 388
Utgående redovisat värde	0	21 134 388

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,10	2020-04-30	9 377 610
Stadshypotek	1,10	2021-04-30	9 420 000
Stadshypotek	1,48	2023-04-30	9 420 000
			28 217 610
Kortfristig del av långfristig skuld			84 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27,8 mkr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Stockholm 2019 - 05-09



Susanne Hillerström
Ordförande



Arne Wallrén
Ledamot



Agneta Edlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-09



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Estrad,
org.nr 769630-4430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Estrad för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 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. 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.



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 Estrad för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

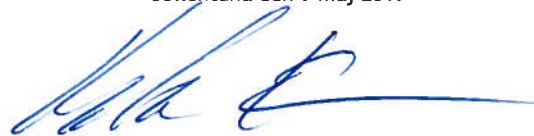
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 överträdelse 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.

Sollentuna den 9 maj 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor