

# Årsredovisning

---

## *Brf Bidrottningen 3*

769623-3191

Styrelsen för Brf Bidrottningen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA  |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning        | 4     |
| - Balansräkning          | 5 - 6 |
| - Noter                  | 7 - 9 |
| - Underskrifter          | 10    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

I juni 2012 förvärvade föreningen fastigheten Bidrottningen 3 i Stockholms kommun. Av föreningens 24 lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen har en lokal som är upplåten med hyresrätt. Föreningen består av 22 medlemmar. En upplåtelse samt en överlåtelse har skett.

#### Föreningens underhåll

Under 2017 har vi renoverat och målat i trapphus, byggt om tvättstuga, investerat i nya tvätt- och torkmaskiner, samt nydragning av el runt tvättstuga. Vi har gjort trädgårdsarbeten samt ny stenläggning runt kåken. Nästa mål är ett cykelförråd och titta på alternativ för sophantering. För övrigt beräknas underhåll ske i normal omfattning.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Pontus Varg           | ledamot   |
| Jonatan Peduri-Arachi | ledamot   |
| Mikaela Fredriksson   | ledamot   |
| Emelie Sabel          | suppleant |
| Susanne Talls         | suppleant |

Av föreningen vald revisor har varit Mats Ivarsson, auktoriserad revisor.

#### Årsavgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                   | <b>1701-1712</b> | <b>1601-1612</b> | <b>1501-1512</b> | <b>1401-1412</b> | <b>1301-1312</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                   | 857              | 860              | 883              | 831              | 937              |
| Resultat efter finansiella poster | -34              | -199             | -163             | -220             | -112             |
| Soliditet %                       | 72               | 67               | 65               | 65               | 62               |

#### 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                             | 21 707 995                | 2 109 073                  | 88 000            | -644 655                   | -198 606              |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                           |                            |                   |                            |                       |
| Balanseras i ny räkning                             |                           |                            |                   | -198 606                   | 198 606               |
| Förändring av yttre fond                            |                           |                            | 48 000            | -48 000                    |                       |
| Ianspråkstagande yttre fond                         |                           |                            | -88 000           | 88 000                     |                       |
| Årets resultat                                      |                           |                            |                   |                            | 38 547                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>21 707 995</b>         | <b>2 109 073</b>           | <b>48 000</b>     | <b>-803 261</b>            | <b>38 547</b>         |

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -803 259        |
| Årets resultat      | -38 547         |
| <i>Summa</i>        | <i>-841 806</i> |

*Förslag till disposition:*

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Avsättning till yttre fond | 48 000          |
| Balanseras i ny räkning    | -889 806        |
| <i>Summa</i>               | <i>-841 806</i> |

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

## RESULTATRÄKNING

|   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                             |                          |                          |
| Avgifter  | 632 688                  | 597 360                  |
| Intäkter hyror  | 224 788                  | 262 844                  |
| <b>Summa</b>  | <b>857 476</b>           | <b>860 204</b>           |
| <b>Föreningens kostnader</b>                            |                          |                          |
| Driftskostnader 1                                       | -562 062                 | -677 868                 |
| Personalkostnader 2                                     | -19 713                  | -19 713                  |
| Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar 3 | -153 000                 | -153 000                 |
| <b>Summa</b>  | <b>-734 775</b>          | <b>-850 581</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                  | <b>122 701</b>           | <b>9 623</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                               |                          |                          |
| Räntekostnader  | -161 248                 | -208 229                 |
| <b>Summa</b>  | <b>-161 248</b>          | <b>-208 229</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                | <b>-38 547</b>           | <b>-198 606</b>          |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                              | <b>-38 547</b>           | <b>-198 606</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                   | <b>-38 547</b>           | <b>-198 606</b>          |

## BALANSRÄKNING

|  |   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |   |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4 | 30 472 819        | 29 800 000        |
| Inventarier                                  | 5 | 49 000            | 57 000            |
| <i>Summa</i>                                 |   | <i>30 521 819</i> | <i>29 857 000</i> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |   | <b>30 521 819</b> | <b>29 857 000</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |   | 32                | 112               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 13 578            | 8 244             |
| <i>Summa</i>                                 |   | <i>13 610</i>     | <i>8 356</i>      |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   | <i>1 657 927</i>  | <i>4 371 027</i>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |   | <b>1 671 537</b>  | <b>4 379 383</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |   | <b>32 193 356</b> | <b>34 236 383</b> |

|  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           | 21 707 995        | 21 707 995        |
| Upplåtelseavgifter                           | 2 109 073         | 2 109 073         |
| Yttre fond                                   | 48 000            | 88 000            |
| <b>Summa</b>                                 | <b>23 865 068</b> | <b>23 905 068</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               | -803 259          | -644 655          |
| Årets resultat                               | -38 547           | -198 606          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-841 806</b>   | <b>-843 261</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | <b>23 023 262</b> | <b>23 061 807</b> |
| SKULDER                                      |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | <b>6</b>          |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7                 | 2 750 000         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>2 750 000</b>  | <b>10 950 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 7                 | 6 200 000         |
| Förskott på hyror/avgifter                   |                   | 43 710            |
| Leverantörsskulder                           |                   | 66 742            |
| Skatteskulder                                |                   | 62 824            |
| Övriga skulder                               |                   | 4 713             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                   | 42 105            |
| <b>Summa</b>                                 | <b>6 420 094</b>  | <b>224 576</b>    |
| SUMMA SKULDER                                | 9 170 094         | 11 174 576        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>32 193 356</b> | <b>34 236 383</b> |

## NOTER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

| Not 1 | Driftskostnader            | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-------|----------------------------|----------------|----------------|
|       | Elkostnader                | 14 365         | 12 556         |
|       | Uppvärmning                | 212 996        | 219 949        |
|       | Vatten och avlopp          | 23 582         | 22 426         |
|       | Renhållning                | 8 704          | 8 476          |
|       | Fastighetservice           | 16 583         | 26 059         |
|       | Reparationer och underhåll | 137 224        | 171 327        |
|       | Fastighetsavgift           | 29 798         | 34 292         |
|       | Försäkringspremie          | 12 751         | 16 098         |
|       | Hyra av kabel-TV/Bredband  | 53 680         | 53 440         |
|       | Övriga kostnader           | 4 750          | 51 157         |
|       | Revisionsarvoden           | 13 500         | 26 500         |
|       | Redovisningstjänster       | 34 128         | 35 588         |
|       |                            | <b>562 061</b> | <b>677 868</b> |

| Not 2 | Personalkostnader | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-------|-------------------|------------------|------------------|
|       | Arvoden           |                  |                  |
|       | Styrelsearvoden   | 15 000,00        | 15 000,00        |
|       | Sociala kostnader | 4 713,00         | 4 713,00         |
|       |                   | <b>19 713,00</b> | <b>19 713,00</b> |

**Not 3 Avskrivningar**

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Byggnad     | 0,5 -4 procent, antal år 25-200 |
| Inventarier | 10 procent, antal år 10         |

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

| <b>Not 4 Byggnader och mark</b>           | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad       | 18 301 740        | 18 301 740        |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| Renoveringar                              | 817 819           | -                 |
| Utgående anskaffningsvärden               | <b>19 119 559</b> | <b>18 301 740</b> |
| Ingående avskrivningar                    | -557 740          | -413 740          |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
| Årets avskrivningar                       | -145 000          | -144 000          |
| Utgående avskrivningar                    | <b>-702 740</b>   | <b>-557 740</b>   |
| Ingående anskaffningsvärden mark          | 12 056 000        | 12 056 000        |
| <i>Förändringar av nedskrivningar</i>     |                   |                   |
| Utgående anskaffningsvärden               | <b>12 056 000</b> | <b>12 056 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>30 472 819</b> | <b>29 800 000</b> |
| <i>Taxeringsvärden</i>                    |                   |                   |
| Byggnader och mark                        | 15 898 000        | 15 898 000        |
| <b>Summa</b>                              | <b>15 898 000</b> | <b>15 898 000</b> |

Boyttan utgör 856kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 106kvm. Byggår 1942



| Not 5 | Inventarier                               | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-------|---|----------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 84 500         | 84 500         |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                |                |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | <b>84 500</b>  | <b>84 500</b>  |
|       | Ingående avskrivningar                    | -27 500        | -18 500        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                |                |
|       | Årets avskrivningar                       | -8 000         | -9 000         |
|       | Utgående avskrivningar                    | <b>-35 500</b> | <b>-27 500</b> |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>49 000</b>  | <b>57 000</b>  |

| Not 6 | Ställda säkerheter | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-------|--------------------|-------------------|-------------------|
|       | SEB-banken         | 10 950 000        | 10 950 000        |
|       |                    | <b>10 950 000</b> | <b>10 950 000</b> |

| Not 7 | Långfristiga skulder                                      | 2017-12-31       | 2016-12-31        |
|-------|---|------------------|-------------------|
|       | SEB Bolån, 0,93% i rörlig ränta, förfaller den 2018-10-28 | 3 700 000        | 5 700 000         |
|       | SEB Bolån, 0,81% i fast ränta, förfaller 2019-06-28       | 2 750 000        | 2 750 000         |
|       | SEB Bolån, 1,67% i fast ränta, förfaller 2018-06-28       | 2 500 000        | 2 500 000         |
|       |   | <b>8 950 000</b> | <b>10 950 000</b> |

Lånen med förfalldatum per den 18-10-28 samt den 18-06-28, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2016:10. Lånen är dock omförhandlade och är därmed en långfristiga skulder efter förfalldatum.

Under året gjordes en amortering på 2 000 000 kr.

UNDERSKRIFTER

Stockholm per: 17/4 -18



Pontus Varg

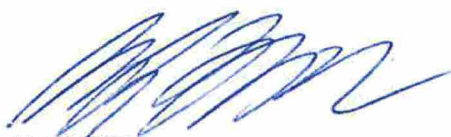


Jonathan Peduru-Aratchi



Mikaela Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 4/5 2018



Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bidrottningen 3 org.nr 769623-3191

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bidrottningen 3 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 revisions sed 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 år 2017 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<sup>1</sup>, 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 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.

Stockholm den 4 maj 2018



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor

