

Årsredovisning 2018

BRF DAVID BAGARE
769609-0716

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-05 hos bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening (vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter).

Fastigheten

Föreningens fastighet Johannes Mindre 7 byggdes 1882 och har värdeår 1990. Byggnadens totalyta är 1998 kvm varav 1868 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 921 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Fastigheten är uppvärmd med direktverkande el.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Adamsberg Fastighetsförvaltning.

Styrelsens sammansättning

Bahman Taleb Soltan Abadi	Ledamot
Fabian Fredell	Ordförande avgång
Olof Sjöberg	Kassör
Erik Weihagen	Sekreterare avgång
Mona Tang Bach	Ledamot avgång
Mattias Millhus	Ledamot avgång

Revisorer

Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'ME' and another that looks like 'OS'.

Utförda historiska underhåll

2006-2008	Värmeanläggning
2009	Energideklaration
2012	Fönster
2014	Stampolning
2017	Brandskyddskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådrum
Teknisk förvaltning	Adamsbergs fastighetsförvaltning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 005	1 059	1 028	1 021
Resultat efter fin. poster	-145	-223	-468	-202
Soliditet, %	81	81	80	75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	925	-	-	925
Upplåtelseavgifter	56 221	-	-	56 221
Fond, yttre underhåll	162	-	162	324
Balanserat resultat	-32 559	-223	-150	-32 931
Årets resultat	-223	223	-145	-145
Eget kapital	24 527	0	-133	24 394



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 859
Reservering yttre underhåll	-162
Årets resultat	<u>-145</u>
Totalt	-33 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-33 166</u>
	-33 166

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

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 005	1 004
Rörelseintäkter		55	55
Summa rörelseintäkter		1 060	1 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-701	-733
Övriga externa kostnader	7	-131	-129
Personalkostnader	8	0	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254	-246
Summa rörelsekostnader		-1 086	-1 161
Rörelseresultat		-26	-102
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-119	-121
Summa finansiella poster		-119	-121
Resultat efter finansiella poster		-145	-223
Årets resultat		-145	-223



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	29 562	29 807
Maskiner och inventarier	11	77	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 638</i>	<i>29 807</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3</i>	<i>3</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>29 641</i></u>	<u><i>29 810</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-5	0
Övriga fordringar	13	232	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86	196
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>313</i>	<i>196</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>313</i></u>	<u><i>196</i></u>
Summa tillgångar		<u>29 954</u>	<u>30 006</u>

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "JSE", and other initials like "B" and "S" are present in the bottom right corner.

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 146	57 146
Fond för yttre underhåll		324	162
Summa bundet eget kapital		57 470	57 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 931	-32 559
Årets resultat		-145	-223
Summa fritt eget kapital		-33 076	-32 781
Summa eget kapital		24 394	24 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 802	4 968
Summa långfristiga skulder		4 802	4 968
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		525	133
Leverantörsskulder		80	227
Skatteskulder		8	2
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	145	149
Summa kortfristiga skulder		759	511
Summa eget kapital och skulder		29 954	30 006



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf David Bagare har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Värmeanläggning	40 år
Fönster	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Redan innan föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital i årets bokslut.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	836	839
Årsavgifter, lokaler	58	58
Övriga intäkter	166	162
Summa	1 060	1 059



Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	27	24
Fastighetsskötsel	17	15
Städning	27	30
Övrigt	2	36
Summa	74	105

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	211	149
Summa	211	149

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	63	59
Sophämtning	53	125
Uppvärmning	42	45
Vatten	53	51
Summa	210	280

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	51	50
Fastighetsförsäkringar	67	66
Fastighetsskatt	58	54
Kabel-TV	30	30
Summa	206	199

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	3	0
Juridiska kostnader	11	0
Kameral förvaltning	44	40
Konsultkostnader	0	59
Revisionsarvoden	20	16
Övriga förvaltningskostnader	54	14
Summa	131	129

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	0	13
Styrelsearvoden	0	40
Summa	0	53

Handwritten signature and initials, possibly 'JSE' and 'R OS'.

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	118	121
Summa	119	121

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 131	33 131
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 131	33 131
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 324	-3 078
Årets avskrivning	-246	-246
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 570	-3 324
Utgående restvärde enligt plan	29 562	29 807
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 520</i>	<i>9 520</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 957	23 957
Taxeringsvärde mark	32 000	30 000
Summa	55 957	53 957

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	85	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-9	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-9	0
Utgående restvärde enligt plan	77	0

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedelskonto	227	0
Skattekonto	5	0
Summa	232	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	13	0
Förutbet försäkr premier	45	45
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	151
Summa	86	196

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-20	1,47 %	657	657
Stadshypotek	2019-01-03	1,60 %	950	950
Stadshypotek	2019-01-04	1,60 %	475	499
Stadshypotek	2019-01-30	4,83 %	453	475
Stadshypotek	2019-06-01	2,41 %	838	891
Stadshypotek	2019-06-01	2,41 %	1 422	1 513
Stadshypotek	2019-06-01	2,41 %	390	415
Summa			5 184	5 401
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			383	433

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	7	0
Fastighetsskötsel	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	99	109
Uppvärmning	5	0
Utgiftsräntor	15	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	41
Summa	145	149

Handwritten signature and initials

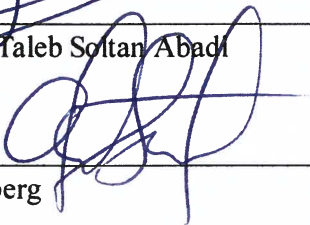
Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 641	8 641
Summa	8 641	8 641

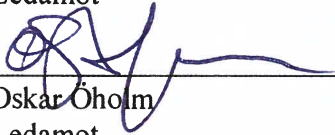
Underskrifter

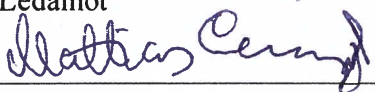
Stockholm, 2019 - 06 - 23
Ort och datum


Bahman Taleb Soitan Abadi
Ledamot


Benjamin Feld
Ledamot


Olof Sjöberg
Ledamot


Oskar Öholm
Ledamot


Georg Mattias Ernryd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 24


Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf David Bagare
Org.nr. 769609-0716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf David Bagare för år 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.

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 revisionssed 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 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 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 David Bagare för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 juni 2019

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor