

Årsredovisning
för
Brf Storsjölugnet

769632-3992

Räkenskapsåret

2017-11-01 – 2018-10-31

Styrelsen för Brf Storsjölugnet, med säte i Östersund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017–11–01 – 2018–10–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Fastigheten ligger i Östersund, Östersunds kommun. Föreningen bildades 2017 och består av 12 lägenheter i fastigheten Noten 5 uppförd 2017. Den totala boarean för bostäder är 870 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 st	50-53 kvm	2 RoK
8 st	83 kvm	4 RoK

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2018

Byggnad	7 600 000
Mark	1 480 000
Totalt	9 080 000

Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Christoffer Delsing	Styrelseledamot, Ordförande
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Anna-Karin Steunes Karlsson	Styrelseledamot
Jörgen Söderman	Styrelseledamot, Kassör
Catharina Thorén	Styrelseledamot

- Föreningen tecknas av styrelsen gemensamt eller två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.
- Ingen ersättning har under året utgått till styrelsen.

Revisor

Daniel Hellström, Hellström & Hjelm Revision AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:

Föreningens andra år, årsavgifterna har varit enligt budget i EK-plan.

Budget för nästa år:

Föreningen visar ett resultat för 17/18 som ligger något under budget vilket beror på högre kostnader under första året samtidigt som intäkterna är lite lägre pga. att inflytt skedde under året.

Budget för 18/19 visar på ett kassaflödesmässigt överskott enligt avsättning till yttre fond. Styrelsen planerar inte någon avgiftsförändring under 18/19.

Årets resultatet visar ett underskott för året vilket beror på att avskrivningar ligger högre än avgifterna som krävs för avsättning till fond och amortering. Detta är inget som påverkar föreningen negativt.

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Utförda åtgärder på fastigheten

Återstående arbete av fastigheten och lägenheterna skedde efter inflyttning under vintern och våren 2018. Sättning av fastigheten orsakade sprickor i målningen av väggar och tak i lägenheterna. Läckage vid dörrar för soprum och cykelrum har uppstått vid kraftigt regnande. Detta åtgärdas av byggherren först efter 2-års besiktningen under hösten 2019.

Återstående markarbeten har skett under sommaren och hösten 2018, sandlåda, grillplats och asfaltering av gårdsplanen har utförts, sådd och plantering av träd och buskar på tomtens grönområden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inflyttning skedde 2017-12-18

Årsstämman hölls 2018-01-25

Interimstyrelsens Johan Permansson redovisade anskaffningskostnad och tillträdesbalans, vilka följde den ekonomiska planen. Utöver den utlysta stämman togs även andra frågor upp.

I det mera informella mötet gavs återkoppling från Trångsvikens Bygg och den avgående interimsstyrelsen. Revision har skett av Daniel Hellström (Hellström och Hjelm, Östersund).

2018-03-01 uppdaterades föreningens stadgar för att följa nya lagar. Dessa ändringar påverkar endast styrelsen (Bilaga).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna.

Inga överlåtelser har skett under året.

Maj 2018

Informationsblad till samtliga medlemmar i Brf Storsjölugnet.

Allmän information om nybildade styrelsens arbete och om en gemenskapsdag till hösten.

2018-08-25 Gemenskapsdag

God uppslutning från varje lägenhet. Invigning av grillplatsen, information och presentation av ordningsregler för föreningen, övriga frågeställningar avhandlades.

Oktober 2018 Byte av Akutjourtjänst

Storsjöförvaltningen uppsagd, nytt avtal tecknat hos Securitas

Inköp

Utemöbler till grillplatsen

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	496	0
Resultat efter finansiella poster	-148	0
Soliditet (%)	70,7	0,0
Kassalikviditet (%)	94,1	0,6
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 023	0
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	575	0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-147 841
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 600
i ny räkning överföres	-217 441
	-147 841

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-11-01 -2018-10-31	2016-06-12 -2017-10-31 (17 mån)
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		495 523	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		495 523	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-259 725	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 048	0
Summa rörelsekostnader		-460 773	0
Rörelseresultat		34 750	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 591	0
Summa finansiella poster		-182 591	0
Resultat efter finansiella poster		-147 841	0
Resultat före skatt		-147 841	0
Årets resultat		-147 841	0

Balansräkning	Not	2018-10-31	2017-10-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	36 133 952	15 176 150
Summa materiella anläggningstillgångar		36 133 952	15 176 150
Summa anläggningstillgångar		36 133 952	15 176 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 621	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 763	0
Summa kortfristiga fordringar		68 384	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		148 034	16 000
Summa kassa och bank		148 034	16 000
Summa omsättningstillgångar		216 418	16 000
SUMMA TILLGÅNGAR		36 350 370	15 192 150

Balansräkning	Not	2018-10-31	2017-10-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 273 000	0
Upplåtelseavgifter		1 587 000	0
Summa bundet eget kapital		25 860 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-147 841	0
Summa fritt eget kapital		-147 841	0
Summa eget kapital		25 712 159	0
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 408 118	0
Övriga skulder		0	12 616 150
Summa långfristiga skulder		10 408 118	12 616 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		52 504	0
Förskott från kunder		0	2 576 000
Leverantörsskulder		15 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 689	0
Summa kortfristiga skulder		230 093	2 576 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 350 370	15 192 150
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 500 000	
Summa ställda säkerheter		10 500 000	
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 %

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	2017-11-01 -2018-10-31	2016-06-12 -2017-10-31
Fastighet elström	75 007	0
Fastighet värme	53 704	0
Fastighet vatten avlopp	23 848	0
Fastighet städning renhålln.	22 239	0
Snöröjning	11 689	0
Ekonomisk förvaltning	23 000	0
Övriga kostnader	35 683	0
Fastighet försäkring	14 555	0
	259 725	0

Not 3 Byggnader och mark

	2018-10-31	2017-10-31
Ingående anskaffningsvärden	15 176 150	
Inköp	21 158 850	15 176 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 335 000	15 176 150
Årets avskrivningar	-201 048	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-201 048	
Utgående redovisat värde	36 133 952	15 176 150

Not 4 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0		0
				25 860 00
Ökning av insatskapital	24 273 000	1 587 000		0
Årets resultat			-147 841	-147 841
Belopp vid årets utgång	24 273 000	1 587 000	-147 841	25 712 159

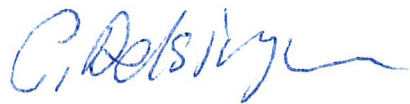
Not 5 Långfristiga skulder

	2018-10-31	2017-10-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Handelsbanken 5 år	105 008	
Handelsbanken 10 år	105 008	
	210 016	
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Handelsbanken 5 år	5 099 051	
Handelsbanken 10 år	5 099 051	
	10 198 102	

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-10-31
Handelsbanken	1,48	2023-12-15	5 230 311
Handelsbanken	2,5	2028-12-15	5 230 311
			10 460 622




Christoffer Delsinger



Mikael Andersson



Anna-Karin Steunes Karlsson



Catharina Thorén



Jörgen Söderman

Min revisionsberättelse har lämnats 30/11 2018



Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storsjölugnet
Org.nr 769632-3992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storsjölugnet för räkenskapsåret 2017-11-01 - 2018-10-31.

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 2018-10-31 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 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 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.

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 Brf Storsjölugnet för räkenskapsåret 2017-11-01 - 2018-10-31 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 revisionsssed 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund 2018 - 11 - 30



Daniel Hellström
Auktoriserad revisor