

Årsredovisning

BRF Modellvillan 21

769631-8745

Styrelsen för BRF Modellvillan 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Modellvillan 21, Enskededalen, med adresserna Slåttervägen 1 & 3, samt Gamla Tyresövägen 310.

I fastigheten upplåter föreningen totalt 15 lägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar. Antalet medlemmar 2018-12-31 var 23 st. Det skedde en överlåtelse under 2018.

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Bostadsförvaltning Sverige AB förvaltar fastigheten.

Vid ordinarie årsstämma 2018-06-02 valdes följande styrelse:

David Westerberg, ledamot

Carola Eklund, ledamot

Anna Koukila, ledamot

Martin Larsson, suppleant

Cecilia Thibblin, suppleant

Revisor: Bo Lyngéus (godkänd)

Under året har samtliga av föreningens parkeringsplatser hyrts ut, varav tre av dem till externa personer.

Styrelsen har beslutat att hyra ut ett av de mindre källarförråden från den 1 december 2018, vilket kommer resultera i ökade intäkter till föreningen.

Under december 2018 påbörjades den obligatoriska tvåårsbesiktningen av åtkomliga lägenheter där efterföljande åtgärdsarbetet påbörjades i januari 2019. Åtgärdsarbetet bestod till största del av felaktigt konstruerade balkongdörrar samt montering av list vid fläkt i kök.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1603-1612
Nettoomsättning	646	584	3
Resultat efter finansiella poster	-468	-350	-93
Soliditet %	80	80	7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 260 000	7 400 000	-93 053	-350 420	54 216 527
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-350 420	350 420	0
Årets resultat				-467 552	-467 552
Belopp vid årets utgång	47 260 000	7 400 000	-443 473	-467 552	53 748 975

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-443 473
Årets resultat	-467 552
<i>Summa</i>	<i>-911 025</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-911 025
<i>Summa</i>	<i>-911 025</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2	646 110	584 484
Övriga rörelseintäkter	3	19 725	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		665 835	584 484
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster	4	-48 144	-25 000
Reparationer och underhåll	5	-76 805	-15 848
Taxebundna kostnader	6	-300 257	-168 142
Fastighetsskatt/avgift		-14 900	-34 625
Övriga externa kostnader	7	-51 603	-87 613
Arvoden		-19 713	–
Avskrivningar		-414 246	-414 263
Summa rörelsekostnader		-925 668	-745 491
Rörelseresultat		-259 833	-161 007
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	25 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 719	-214 512
Summa finansiella poster		-207 719	-189 413
Resultat efter finansiella poster		-467 552	-350 420
Resultat före skatt		-467 552	-350 420
Årets resultat		-467 552	-350 420

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	67 486 363	67 900 609
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		67 486 363	67 900 609
Summa anläggningstillgångar		67 486 363	67 900 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 196	55 313
<i>Summa kassa och bank</i>		19 196	55 313
Summa omsättningstillgångar		19 196	55 313
SUMMA TILLGÅNGAR		67 505 559	67 955 922

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 660 000	54 660 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>54 660 000</i>	<i>54 660 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-443 473	-93 053
Årets resultat	-467 552	-350 420
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-911 025</i>	<i>-443 473</i>
Summa eget kapital	53 748 975	54 216 527
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10 13 654 872	13 654 872
Summa långfristiga skulder	13 654 872	13 654 872
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	31 687	15 450
Skatteskulder	29 800	34 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 225	34 448
Summa kortfristiga skulder	101 712	84 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 505 559	67 955 922

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,83	120

Not 2 Hyror och avgifter

	2018	2017
Avgifter	554 400	554 420
Hyror parkering	87 975	27 600
Pant- och överlåtelseavgifter	3 735	2 464
Summa	646 110	584 484

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter	19 725	–
Summa	19 725	–

Not 4 Förvaltningstjänster

	2018	2017
Inköp material och varor	1 392	–
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	23 752	25 000
Städning	19 375	–
Hissavtal	3 625	–
Summa	48 144	25 000

Not 5 Reparations- och underhållskostnader

	2018	2017
Bostäder	10 303	–
Gemensamma utrymmen	8 936	10 124
Lås	35 103	350
Installationer	881	–
Skorsten/sotning	512	–
Markytor	18 507	5 374
Gräsklippning/trädgårdsskötsel	2 563	–
Summa	76 805	15 848

Not 6	Taxebundna kostnader	2018	2017
	El	156 274	29 323
	Vatten och avlopp	23 673	–
	Sophantering	6 618	2 253
	Fastighetsförsäkring	29 464	29 464
	Tomträttsavgäld	49 700	49 700
	Bredband	33 540	55 928
	Pant- och överlåtelseavgifter	988	1 475
	Summa	300 257	168 143

Not 7	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	14 000	25 000
	Redovisningstjänster	25 809	54 620
	Konsultarvode	5 050	4 043
	Bankkostnader	2 788	3 949
	Övriga förvaltningskostnader	3 956	–
	Summa	51 603	87 612

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 711 560	49 711 560
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Markvärdet	18 603 312	18 603 312
	Utgående anskaffningsvärden	68 314 872	68 314 872
	Ingående avskrivningar	-414 263	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-414 246	-414 263
	Utgående avskrivningar	-828 509	-414 263
	Redovisat värde	67 486 363	67 900 609

Taxeringsvärde: 18 842 000

Not 9	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	SEB Bolån ränta 1,79% ffd 2021-12-28	8 192 923	8 192 923
	SEB Bolån ränta 1,23% ffd 2019-12-28	2 730 974	2 730 974
	SEB Bolån ränta 2,14% ffd 2021-12-28	2 730 975	2 730 975

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 654 872	13 654 872
	Summa ställda säkerheter	13 654 872	13 654 872


Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att det stora källarförrådet med tillhörande kök och badrum kommer att hyras ut från och med mars 2019. Genom uthyrningen kommer föreningen att öka sin intäkter.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-04-14


David Westerberg Hagström


Carola Eklund


Anna Koukila

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2019



Bo Lyngæus
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Modellvillan 21, org.nr. 769631-8745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Modellvillan 21 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 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 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 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 Modellvillan 21 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 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.

6

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:

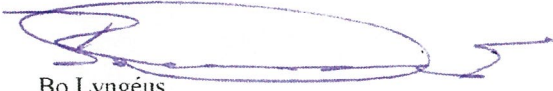
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs den 18/4 2019


Bo Lyngéus

Godkänd revisor