

Årsredovisning 2019

BRF VÄSTERSOL
702002-6113

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 1997-02-24.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Inedal 4 på adressen Inedalsgatan 23 i Stockholm. Föreningen har 36 lägenheter om totalt 2 518 kvm och 2 lokaler om 89 kvm.

Försäkring

Fastigheten är sedan december 2016 försäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA, Norge, Svensk filial.

Styrelsens sammansättning

Christophe Le Calvez	Ordförande
Charlotte Almgren	Vice Ordförande
Lisa Salmén	Ledamot
Kristine Pettersson	Suppleant

Valberedning

Jonas Rönqvist och Agneta Olausson.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jan-Ove Brandt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Löpande:	Succesivt stambyte.
Rör:	Byte av rör i styrelserummet.
Gårdsrenovering:	Avslutat gårdsrenovering (Vår 2019).
Radonmätning:	Godkänd.
Lokaler:	Fått bygglov för konvertering.

Planerade underhåll

Löpande:

- Successivt stambyte.

2020:

- Byta termostat på alla radiatorer och översyn av värmesystem.
- Spolning och filmning av alla rör.
- Konvertering av lokalerna till lägenheter.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo (F.d.Conzignus Hem och Fastighet AB)
Com Hem	Telefoni, bredband, TV

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen beslutade att höja månadsavgift med 2% fr o m 1 januari 2020.
Arvodet till styrelsen för verksamhetsåret 2019 var 60 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 hade föreningen en tvist med Lawab kring renovering av gården. Förlikningsförhandling pågick i höstas. I januari 2020 kom vi överens om förlikning med Lawab.

I december 2019 skrev föreningen ett överlåtelseavtal av lokalerna till Convertere för att konvertera lokalerna till lägenheter (tillträde och start av konvertering sker 1 februari 2020).

I samband med konverteringen på Inedalsgatan har föreningen skrivit avtal med en av hyresgästerna om ersättning på 135 000 sek för att kunna påbörja konverteringen. Betalningen skedde i december 2019.

I december 2019 skrev föreningen ett tekniskt avtal med Nabo på avrop. Målsättningen är att säkerställa tillsyn, drift och underhåll av fastigheten under former som medverkar till fastighetens goda fortbestånd och till en driftsäker och miljömässigt bra drift på kort och lång sikt. Avtalet gäller fr o m 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 459	1 340	1 170	1 133
Resultat efter fin. poster	-126	-1 275	-439	-1 136
Soliditet, %	86	85	89	-1
Yttre fond	888	2 151	1 949	1 747
Taxeringsvärde	98 243	67 341	67 341	67 341
Bostadsyta, kvm	2 518	2 518	2 518	2 518
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	472	433	358	349
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 412	2 442	1 861	1 479
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	1,39	1,29	1,34
Belåningsgrad, %	12,88	13,00	9,94	103,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	133	-	532	665
Upplåtelseavgifter	3 169	-	-532	2 637
Fond, yttre underhåll	2 151	-	-1 263	888
Uppskrivningsfond	43 641	-	-	43 641
Reservfond	4	-	-	4
Balanserat resultat	-5 921	-1 275	1 263	-5 933
Årets resultat	-1 275	1 275	-126	-126
Eget kapital	41 902	0	-126	41 776

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 933
Årets resultat	-126
Totalt	-6 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	295
Att från yttre fond i anspråk ta	-163
Balanseras i ny räkning	<u>-6 190</u>
	-6 059

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 459	1 340
Rörelseintäkter		11	0
Summa rörelseintäkter		1 470	1 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 027	-2 192
Övriga externa kostnader	8	-220	-125
Personalkostnader	9	-78	-76
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167	-159
Summa rörelsekostnader		-1 492	-2 552
Rörelseresultat		-22	-1 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104	-75
Summa finansiella poster		-104	-64
Resultat efter finansiella poster		-126	-1 275
Årets resultat		-126	-1 275

2

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	47 146	47 312
Maskiner och inventarier	12	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar		47 146	47 312

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2

Summa anläggningstillgångar		47 147	47 314
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	17
Övriga fordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70	70
Summa kortfristiga fordringar		70	87

Kassa och bank

Kassa och bank		1 438	1 651
Summa kassa och bank		1 438	1 651

Summa omsättningstillgångar		1 509	1 738
------------------------------------	--	--------------	--------------

Summa tillgångar		48 656	49 052
-------------------------	--	---------------	---------------



CC

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 302	3 302
Uppskrivningsfond		43 645	43 645
Fond för yttre underhåll		888	2 151
Summa bundet eget kapital		47 835	49 098

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 933	-5 921
Årets resultat		-126	-1 275
Summa fritt eget kapital		-6 059	-7 196

Summa eget kapital

41 776 41 902

Avsättningar

Avsättningar		41	34
Summa avsättningar		41	34

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	6 000	6 074
Summa långfristiga skulder		6 000	6 074

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		74	74
Leverantörsskulder		137	151
Skatteskulder		6	-2
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	623	818
Summa kortfristiga skulder		838	1 042

Summa eget kapital och skulder

48 656 49 052

CCC

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Västersol 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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	128	153
Årsavgifter, bostäder	1 189	1 091
Övriga intäkter	153	96
Summa	1 470	1 340

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	17	18
Fastighetsskötsel	8	18
Städning	55	46
Trädgårdsarbete	8	1
Övrigt	2	46
Summa	90	129

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	71	18
Summa	71	18

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Stamreovering	71	87
konvertering lokaler	19	0
Radon	2	35
Gårdreovering	52	1 140
Förstärkning nya radiatör	19	0
Summa	163	1 263

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	46	53
Sophämtning	46	45
Uppvärmning	364	383
Vatten	39	38
Summa	495	518

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	59	55
Fastighetsskatt	72	70
Kabel-TV	106	106
Övrigt	4	0
Summa	242	230

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	4	1
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	35	25
Revisionsarvoden	12	11
Övriga förvaltningskostnader	167	85
Summa	220	125

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	18	16
Styrelsearvoden	60	60
Summa	78	76

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	75
Summa	104	75

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 200	49 860
Årets inköp	0	339
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 200	50 200
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 888	-2 739
Årets avskrivning	-166	-149
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 054	-2 888
Utgående restvärde enligt plan	47 146	47 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 000</i>	<i>44 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 898	22 576
Taxeringsvärde mark	70 345	44 765
Summa	98 243	67 341

CC

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	154	154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154	154
Ingående ackumulerad avskrivning	-153	-143
Avskrivningar	-1	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-154	-153
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>1</u>

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	54	54
Förvaltning	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7
Summa	<u>70</u>	<u>70</u>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-12-22	1,60 %	3 619	3 657
Swedbank	2020-12-22	1,60 %	979	991
Swedbank	2021-11-25	1,45 %	1 476	1 500
Summa			<u>6 074</u>	<u>6 148</u>

Varav amorteras inom 12 månader

74


Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	12	12
El	2	5
Förutbetalda avgifter/hyror	332	332
Löner	60	60
Sociala avgifter	19	19
Uppvärmning	45	47
Utgiftsräntor	20	13
Vatten	6	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126	330
Summa	623	818

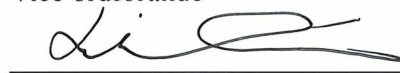
Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 360	6 360
Summa	6 360	6 360

Underskrifter

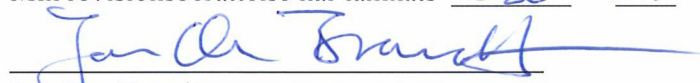
Stockholm, 2020-04-08.
Ort och datum


Charlotte Almgren
Vice ordförande


Christophe Le Calvez
Ordförande


Lisa Salmén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västersol, org. nr 702002-6113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västersol för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Västersol för år 2019 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 förlöpande 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.

Solna den 20 april 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor