

ÅRSREDOVISNING
för

Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41

org.nr: 769631-0353

avseende räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41, org.nr 769631-0353, har sitt säte i Stockholms kommun och län. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket den 22 december 2017.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rektorn 4 (Skarpnäcks församling, Stockholm) vilken innehåller 12 lägenheter, varav 10 är upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt, samt 4 garage vilka är upplåtna med hyresrätt. Föreningen uppfyller därmed kraven för privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening), vilket innebär att föreningens verksamhet till minst 60% består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten inräknat konstituerande möte efter föreningsstämma.

På en extra föreningsstämma den 11 september presenterade styrelsen ett förslag om att omvandla hela, eller delar av, råytan på källarplanet. Stämman beslutade enhälligt att ge styrelsen mandat att gå vidare i processen avseende en omvandling. Under hösten kontrakterades en lokalt förankrad fastighetsmäklare att hitta potentiella köpare av råytan. Inom ramen för uppdraget har mäklaren tagit fram tentaiva skisser på hur omvandling skulle kunna ske, ävensom inhämtat anbud från olika entreprenörer.

Den under föregående år påbörjade fönstermålningen avslutades under det första kvartalet. Under mars installerades en ny undercentral för fjärrvärme till en kostnad av 178 750 kr.

Samtliga kostnader för reparationer och underhåll har belastat föreningens resultat.

Föreningens långsiktiga finansiering består i lån hos Stadshypotek, fördelat på 6 olika lån, med en genomsnittlig ränta vid årets utgång om 1,66%.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	10
Tillkommande medlemmar	10
Avgående medlemmar	- 8
Antal medlemmar vid året slut	<u>12</u>

Flerårsöversikt

kkkr	2019	2018	2017	2016 6 mån
Nettoomsättning	927	926	950	-
Resultat efter finansiella poster	-111	- 414	- 432	-
Rörelseresultat exkl avskrivningar	243	57	341	-
Större kostnadsförda underhållsarbeten	179	386	-	-
Lån från kreditinstitut / m ² bostadsyta	11 815	11 897		
Balansomslutning	22 507	22 605	22 538	0
Soliditet *)	64%	64 %	Neg	100 %

*) Soliditet = justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 307 247	25 000	- 444 668	- 413 651	14 473 928
Resultatdisposition enligt föreningsstämma: - avsättning till Fond för yttre underhåll		175 000	- 175 000	413 651	0
Årets resultat				- 110 651	- 110 651
Belopp vid årets utgång	<u>15 307 247</u>	<u>200 000</u>	<u>- 1 033 319</u>	<u>- 110 651</u>	<u>14 363 277</u>

llw

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 033 319
Årets resultat	- 110 651
	<hr/>
	- 1 143 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till fond för yttre underhåll avsätts	- 175 000
	<hr/>
I ny räkning balanseras	- 1 318 970

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

AW

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	926 775	925 554
Övriga rörelseintäkter		<u>12 153</u>	<u>2 460</u>
Summa rörelseintäkter m.m.		938 928	928 014
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	-	547 343	- 704 877
Övriga externa kostnader	-	127 272	- 166 005
Personalkostnader	3	- 21 027	- -
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>- 220 565</u>	<u>- 220 565</u>
Summa rörelsekostnader	-	916 207	- 1 091 447
Rörelseresultat		22 721	- 163 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	6 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	<u>133 372</u>	<u>- 256 687</u>
Summa finansiella poster	-	133 372	- 250 218
Resultat efter finansiella poster	-	110 651	- 413 651
Årets resultat	-	<u>110 651</u>	<u>413 651</u>

ellw

BALANSRÄKNINGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>21 386 702</u>	<u>21 607 267</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 386 702	21 607 267
Summa anläggningstillgångar		21 386 702	21 607 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		94 211	4 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>30 627</u>	<u>30 608</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		124 838	35 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>995 324</u>	<u>962 840</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		995 324	962 840
Summa omsättningstillgångar		1 120 162	998 040
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 506 864</u>	<u>22 605 307</u>



	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 307 247	15 307 247
Fond för yttre underhåll		200 000	25 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 507 247</u>	<u>15 332 247</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	1 033 319	- 444 668
Årets resultat	-	110 651	- 413 651
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	<u>1 143 970</u>	<u>- 858 319</u>
Summa eget kapital		14 363 277	14 473 928
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	<u>4 796 591</u>	<u>5 726 591</u>
Summa långfristiga skulder		4 796 591	5 726 591
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	3 001 496	2 125 496
Leverantörsskulder		115 626	92 923
Skatteskulder		21 234	19 844
Övriga skulder		431	377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>208 209</u>	<u>166 148</u>
Summa kortfristiga skulder		3 346 996	2 404 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 506 864</u>	<u>22 605 307</u>

AW

	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
KASSAFLÖDESANALYSER		
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat	+ 22 721	- 163 433
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	220 565	220 565
	<u>243 286</u>	<u>57 132</u>
Erhållen ränta	-	6 469
Erlagd ränta	- 133 559	- 788 193
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	+ 109 727	- 724 592
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	- 89 638	+ 86 083
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	+ 66 395	- 303 146
	<u>+ 16 757</u>	<u>- 217 063</u>
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	+ 86 484	- 941 655
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Insatser	-	+ 15 307 147
Nyupptaget lån hos kreditinstitut	-	+ 4 000 000
Amortering av skuld till kreditinstitut	- 54 000	- 41 500
Amortering av reversskulder	-	- 17 949 987
	<u>- 54 000</u>	<u>- 17 991 487</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 54 000	+ 1 315 660
 <i>Årets kassaflöde</i>	 <u>32 484</u>	 <u>374 005</u>
Likvida medel vid årets början	<u>962 840</u>	<u>588 835</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>995 324</u>	<u>962 840</u>

AW

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

2019-01-01--
2019-12-31

2018-01-01--
2018-12-31

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Nettoomsättning

Hysesintäkter

230 775

246 954

Månadsavgifter

696 000

678 600

926 775

925 554

2019-12-31

2018-12-31

Not 4 Byggnader och mark

Tomträtten Rektorn 4

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärden

22 056 527

22 056 527

Inköp / Försäljning

-

-

Utgående anskaffningsvärden

22 056 527

22 056 527

Avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 449 260

- 228 695

Återfört

-

-

Årets avskrivningar

- 220 565

- 220 565

Utgående avskrivningar

- 669 825

- 449 260

Redovisat värde

21 386 702

21 607 267

		2019-12-31	2018-12-31
Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut			
Förfaller inom 1 år		3 001 496	2 125 496
Förfaller inom 5 år		4 796 591	5 726 591
		<u>7 798 087</u>	<u>7 852 087</u>
Lån med 3-månaders räntebindning	1,48%	2 071 496	2 090 496
Lån med bunden ränta till år 2020	1,88%	930 000	935 000
Lån med bunden ränta till år 2021	1,56%	834 091	839 091
Lån med bunden ränta till år 2022	1,72%	3 962 500	3 987 500
		<u>7 798 087</u>	<u>7 852 087</u>
Not 6 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>7 880 000</u>	<u>7 880 000</u>
		7 880 000	7 880 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 23 februari 2020 hölls en extra föreningsstämma vid vilken medlemmarna beslutade att acceptera ett av de inkomna anbuden avseende räytan på källarplanet. Arbeta med bygglovshandlingar och nya upplåtelseavtal har inletts och juridisk expertis har kontaktats för att bistå i arbetet med dessa.

Stockholm den

2020-04-27



Andreas König
ordförande



Marie-France Hallard Dawson



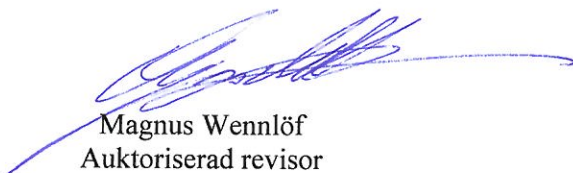
Emelie Flodman



Malin Runefelt

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/5 - 2020



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41
Org.nr. 769631-0353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 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 och kassaflöde 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 uppger, 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.

AW

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 Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 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 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:

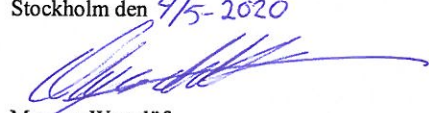
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 4/5-2020



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor