

Årsredovisning

för

Brf Skörden nr 165 i Stockholm

716417-4448

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Skörden nr 165 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 16 september 1980 och registrerades den 17 november 1980. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Skörden 4 och Skörden 11. Taxeringsvärdet uppgår till 56 683 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 24 014 000 kr och markvärdet till 32 669 000 kr.

Av föreningens 23 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen hyr ut fem affärslokaler och sex förråd. Totalytan för lägenheterna är 1727 kvadratmeter och totalytan för lokalerna är 457 kvadratmeter.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen hade följande utseende fram till årsmötet, som hölls den 26 april 2018: Ordförande var Fredrik Kaldéus, vice ordförande Lasse Kumpulainen, kassör Christina Tapper, sekreterare Emma Ekareml samt ledamot Eva Lis Fredriksson.

Vid årsmötet valdes styrelsen enligt följande:

Ordförande:	Lasse Kumpulainen
Vice ordförande:	Poneh Motai
Kassör:	Christina Tapper
Sekreterare:	Samuel Janzon
Ledamot:	Charlotte Strinnholm

En extrastämma hölls den 19 juni 2018 för beslut och fastställande av stadgeändringar.

Valberedning

Valberedningen för år 2018 har bestått av Tahani Kaldéus and Terese Carlsson.

Revision och bokföring

Revisorer har varit Fredrik Lundkvist, vald av föreningen, samt auktoriserad revisor Roy Eide, Mazars SET.

Bokföringen har skötts av Complett Redovisning i Stockholm AB

Sammanträden

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 st protokollförda styrelsemöten.

Arvoden

Styrelsen och föreningens revisor får sammanlagt 70 000 kr i arvode för 2018, vilket utbetas 2019.

SU
K
H
L
M

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen har under året skötts av styrelsen.

Ekonomi

Stadshypotek AB handhar föreningens samtliga lån.

Några förändringar i medlemmarnas avgifter har inte skett under året, inte heller gjordes några hyresjusteringar.

Underhåll av byggnader och utrustning

Inga större underhåll av fastigheten har utförts under året utan de underhåll som skett är av vardaglig karaktär såsom utbyte av portkodsosor och beskärning av träd på innergård.

Styrelsen har påbörjat en process kring upphandling för renovering av fastighetens tak. Denna renovering avses påbörjas under sensommaren/hösten 2019.

Övriga händelser

Fyra överlåtelser av bostadsrätter har skett under året.

Två städdagar har anordnats.

Nya avtal har förhandlats med hyresgäster i de kommersiella lokalerna i fastigheten.

Styrelsen har vid behov distribuerat information i form av "Skördebladet" till föreningens medlemmar.

Under året har 2 utgåvor delats ut.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 521	1 510	1 483	1 501
Resultat efter finansiella poster	207	163	159	218
Soliditet (%)	47	45	44	43

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 753 900	1 975 856	1 155 388	163 143	6 048 287
Disposition av föregående års resultat:		171 000	-7 857	-163 143	0
Årets resultat				206 989	206 989
Belopp vid årets utgång	2 753 900	2 146 856	1 147 531	206 989	6 255 276

OS
SU
K
UK
PM

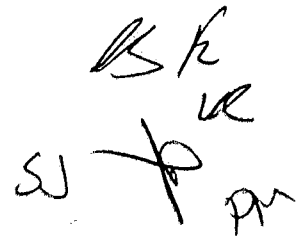
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 147 531
årets vinst	206 989
	1 354 520

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	171 000
i ny räkning överföres	1 183 520
	1 354 520

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	1 520 504	1 509 569
Summa rörelseintäkter m.m.		1 520 504	1 509 569
Rörelsekostnader			
Drift, reparationer/underhåll och fastighetsskatt	3	-823 483	-823 887
Övriga externa kostnader		-97 681	-84 156
Arvoden	4	-91 994	-92 069
Avskrivning anläggningstillgångar		-219 958	-219 958
Summa rörelsekostnader		-1 233 116	-1 220 070
Rörelseresultat		287 388	289 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 162	8 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 561	-134 872
Summa finansiella poster		-80 399	-126 356
Resultat efter finansiella poster		206 989	163 143
Resultat före skatt		206 989	163 143
Årets resultat		206 989	163 143

KES
SU
LK
PM

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark and markanläggningar

5, 6

12 460 906

12 680 864

Inventarier

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

12 460 906

12 680 864

Summa anläggningstillgångar

12 460 906

12 680 864

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

35 690

36 196

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 560

53 164

Summa kortfristiga fordringar

94 250

89 360

Kassa och bank

Kassa och bank

789 000

614 884

Summa omsättningstillgångar

883 250

704 244

SUMMA TILLGÅNGAR

13 344 156

13 385 108

A

SJ
K O
K
AM

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 753 900

2 753 900

Reservfond

2 146 856

1 975 856

Summa bundet eget kapital

4 900 756

4 729 756

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 147 531

1 155 388

Årets resultat

206 989

163 143

Summa fritt eget kapital

1 354 520

1 318 531

Summa eget kapital

6 255 276

6 048 287

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

6 874 490

7 033 626

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23 753

50 164

Övriga skulder

13 500

13 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

177 137

239 531

Summa kortfristiga skulder

214 390

303 195

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 344 156

13 385 108

A

SJ 6 B
LR
PM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad livslängd. Avskrivningen görs med 1,5 % av anskaffningsvärdet per år.

Markanläggningar

Avskrivning sker med 5 % av anskaffningsvärdet per år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd. Avskrivning av inventarierna sker med 20 % av anskaffningsvärdet per år.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättning		
Avgifter	-661 767	-662 436
Hysesintäkter lokaler	-851 616	-831 828
Pant- o överlåtelseavgifter	-7 121	-15 305
	-1 520 504	-1 509 569

A

SJ
B
K
OK
PM

Not 3 Drift, reparationer/underhåll samt fastighetsskatt

	2018	2017
Fjärrvärme	286 139	322 264
El	42 585	40 878
Vatten/avlopp	58 332	45 221
Sophämtning/snöskottning	44 186	53 628
TV/Radio	24 225	23 843
Bredband	45 540	37 950
Städning	43 219	44 344
Fastighetsförsäkring	39 518	39 518
Övriga fastighetskostnader	2 180	2 738
Reparation o underhåll	123 978	100 428
Fastighetsskatt	113 581	113 075
	823 483	823 887

Not 4 Ersättningar till styrelsen

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	70 000	70 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	21 994	21 994
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	91 994	91 994

Not 5 Byggnader, mark och markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden (inkl markanläggningar)	17 493 847	17 493 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 493 847	17 493 847
Ingående avskrivningar	-4 812 983	-4 593 025
Årets avskrivningar byggnad	-178 044	-178 044
Årets avskrivningar markanläggningar	-41 914	-41 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 032 941	-4 812 983
Utgående redovisat värde	12 460 906	12 680 864

[Handwritten signature]

[Handwritten initials and signatures: SJ, K, LL, UR, PM]

Not 6 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	11 204 000	11 204 000
	11 204 000	11 204 000

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 900	93 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 900	93 900
Ingående avskrivningar	-93 900	-93 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 900	-93 900
Utgående redovisat värde	0	0

A

SK OS
UR
PM

Not 8 Långfristiga skulder
varav kortfristig del är 159 136 kr

R = ränta
S = slutförfallodag

	2018-12-31	2017-12-31
Lån nr 65267; R = 1,430 %, S = 2022-12-01	-2 707 120	-2 767 120
Lån nr 5177; R = 1,190 %, S = 2021-03-01	-654 202	-738 202
Lån nr 150320; R = 1,100 %, S = 2019-12-30	-233 618	-236 054
Lån nr 900498; R = 1,360 %, S = 2019-10-30	-1 500 000	-1 500 000
Lån nr 503118; R = 1,16 %, S = 2019-01-04	-554 000	-554 000
Lån nr 108528; R = 1,100 %, S = 2019-06-28	-1 225 550	-1 238 250
	-6 874 490	-7 033 626

Stockholm den 15 maj 2019



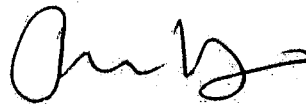
Lasse Kumpulainen
Ordförande



Christina Tapper
Kassör



Charlotte Strinnholm
Ledamot



Poneh Motai
Vice ordförande



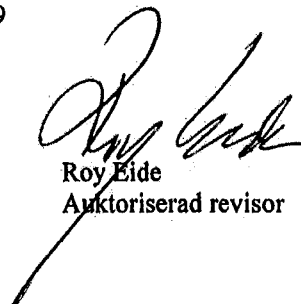
Samuel Janzon
Sekreterare

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2019



Fredrik Lundkvist
Av föreningen vald revisor



Roy Eide
Auktoriserad revisor

K
LR
PM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Skörden nr 165 i Stockholm
Org. nr 716417-4448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skörden nr 165 i Stockholm för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Skörden nr 165 i Stockholm:s 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 bolagsstämman 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 Brf Skörden nr 165 i Stockholm 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 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 revisionssed 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 på 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Skörden nr 165 i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Brf Skörden nr 165 i Stockholm 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 15 maj 2019

Roy Eide