

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Idegranen 5

(769604-4630)

Räkenskapsåret

180101 - 181231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-10 hos Bolagsverket. Fastigheten förvärvades 1999.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1946. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 899 kvadratmeter, varav 799 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 100 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är 3 lägenheter å 2 rok, 6 lägenheter å 3 rok och 3 lägenheter å 4 rok.

I fastigheten finns två gemensamhetslokaler, som utgörs av föreningslokal/övernattningsrum som kan hyras av föreningens medlemmar, och verkstad/hobbyrum som kan nyttjas av föreningens medlemmar.

Fastigheten fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärd	År	Kommentar
Elstambyte	2001	Elstigar bytta 2001
Rörstambyte	2001	Stammar bytta 2001
Omputsning av fasad	2006	
Omläggning av tak	2006	
Renovering av balkonger	2006	
Spolning av stammar	2008	
Upprustning av gård	2009-2010	Stenläggning av uteplats, uppförande av staket, förbättring av gräsmatta och rabatter.
Radonmätning	2010	Samtliga fem mätpunkter under 100 Bq/m ³ .
Ommålning trapphus	2011	
Målning av fönster	2011	
Entrepartier	2012	
Ventilation	2012	
Armatyr	2013	Ny armatur entréplan/trapphus

Styrelsen

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Annelie Johansson	Ordförande
Lena Boqvist	Sekreterare
Nancy Akaoui	Kassör
Bo Kristiansson	Ledamot
Erik Martin Abrahamsson	Ledamot
Torgil Grim	Suppleant

Revisor

Carina Toresson ordinarie revisor

Ralf Toresson revisor suppleant

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i 31/5-2018.

Medlemsinformation

Medlemsantal vid årets början	12 st
Tillkommande under året	0 st
Avgående under året	0 st
Medlemsantal vid årets slut	12 st

Föreningens ekonomi

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god. Belåningsgraden är förhållandevis låg i relation till fastighetens goda skick, och bedömningen är att föreningen har god kontroll på utgiftssidan.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i kkr	628	606	616	603	595
Rörelsemarginal %	-4	-57	-39	-16	-1
Soliditet %	57	65	65	65	65

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 877 768	2 371 772	337 125	-781 747	-95 928
Disposition enligt beslut av årsstämma:					
Balanseras i ny räkning				-95 928	95 928
Avsättningsfond för yttre underhåll			38 733		
Årets resultat					-42 492
Belopp vid årets utgång	4 877 768	2 371 772	375 858	-877 675	-42 495

d

Den ansamlade förlusten	180101
	- 181231
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	-877 675
årets resultat	-42 495
Totalt	-920 170
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	-920 170
Totalt	-920 170

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

d

RESULTATRÄKNING	Not	180101-181231	170101-171231
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning Årsavgifter och hyror		628 120	606 110
Summa rörelseintäkter		628 120	606 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader		-16 931	-26 578
Reparationer		-25 847	-49 403
Fjärrvärme, vatten och el		-206 711	-204 410
Tomträttsavgäld, försäkring		-77 542	-76 579
Fastighetskatt		-20 890	-20 512
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-51 456	-41 400
Avskrivningar		-145 434	-145 434
Rörelseresultat		83 309	41 794
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande kostnader		-87 071	-98 989
Resultat efter finansiella poster		-3 762	-57 195
Förändring underhållsfond		-38 733	-38 733
Årets resultat		-42 495	-95 928

d

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	1,2	9 441 409	9 586 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		9 443 409	9 588 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna int		19 780	19 411
Kassa och bank		807 490	692 779
Summa omsättningstillgångar		827 270	712 190
SUMMA TILLGÅNGAR		10 270 679	10 301 033
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 249 540	7 249 540
Fond för yttre underhåll		375 858	337 125
Summa bundet eget kapital		7 625 398	7 586 665
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-877 675	-781 747
Årets resultat		-42 495	-95 928
Summa ansamlad förlust		-920 170	-877 675
Summa eget kapital		6 705 228	6 708 990
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	3 465 561	3 485 561
Summa långfristiga skulder		3 465 561	3 485 561

d

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 069	25 290
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		98 821	81 192
Summa kortfristiga skulder		99 890	106 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 270 679	10 301 033

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Uttaga fastighetsinteckning		6 422 000	6 422 000
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

A ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: Maskiner & inventarier 20%, Byggnader 1,1%.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Definition av nyckeltal i förvaltningsberättelsen:

Rörelsemarginal	Rörelseresultat / nettoomsättning
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / kortfristiga skulder
Soliditet	Justerat eget kapital / balansomslutning

B UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

171231

171231

1 Byggnader

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Anskaffningsvärde 11 417 282 11 417 282

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar -1 830 434 -1 685 005

Årets avskrivningar på byggnader -145 434 -145 434

Utgående avskrivningar enligt plan på byggnader -1 975 868 -1 830 439

Utgående redovisat värde på byggnader 9 441 409 9 586 843

2 Taxeringsvärden

Byggnader och mark 12 911 000 12 911 000

3 Skulder för vilka säkerheter ställts

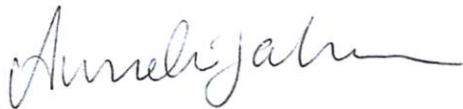
Övriga skulder från kreditinstitut 3 465 561 3 485 561

Summa skulder för vilka säkerheter ställts 3 465 561 3 485 561

UNDERSKRIFTER

Hägersten 2019-03-02

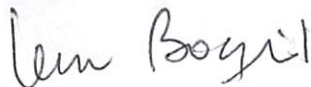
Annelie Johansson
Ordförande




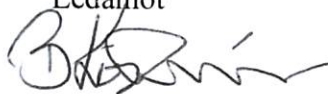
Nancy Akaoui
Kassör



Lena Boqvist
Sekreterare



Bo Kristiansson
Ledamot



Erik Martin Abrahamsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits i Stockholm

23/4-2019



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Idegranen 5, org.nr 769604-4630.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Idegranen 5 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Idegranen 5 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 23 april 2019



Carina Toresson