

# Årsredovisning 2018

**BRF FORELLEN 15**  
**769603-8640**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 1999-01-27.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Forellen 15 på adressen Nybrogatan 50 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 91 bostadsrätter om totalt 3 634 kvm och 3 lokaler om 2 624 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Nils Trulsson	Ordförande/kassör
Staffan Ögren	Sekreterare
Carin Lindqvist	Ledamot
Eva Brinck	Ledamot
Göran Lundh	Ledamot
Sarah Forsell	Suppleanter
Rachel Kilic	Suppleanter
Henrik Torkelsson	Suppleanter

#### Valberedning

Leif Ahringer, Rigmor Johnsdotter och Adrienne Beck-Friis.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

#### Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Ralf Toreson	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden och haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

#### Planerade underhåll

- 2019 Nya yttre stuprör
- 2019 Undersökning av värmesystem fortsätter

d

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådtrum
Fastighetsförvaltning	TIVED AB

Övrig verksamhetsinformation

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Ombyggnad av Londoners ventilation och kök
- Undersökning och dokumentation av fastighetens värmesystem
- Ritningsunderlag till källarens avloppsrör med filmning, fräsning och spolning
- Föreningens räntestrategi
- Andrahandsupplåtelser
- Brandsäkerhet
- Nytt låssystem för gatuentréerna
- Nytt datasystem för den ekonomiska förvaltningen

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter	5 945	5 838	5 791	5 716
Resultat efter fin. poster	786	452	1 023	762
Soliditet, %	62	62	61	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	257	258	258	285
Lån/kvm total yta	9 267	9 647	9 761	9 951
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	99	99	99	92

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	63 121	-	-	63 121
Upplåtelseavgifter	12 373	-	-	12 373
Fond, yttre underhåll	2 972	-	520	3 492
Balanserat resultat	1 450	452	-520	1 382
Årets resultat	452	-452	786	786
<b>Eget kapital</b>	<b>80 367</b>	<b>0</b>	<b>786</b>	<b>81 153</b>

d

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 901
Reservering yttre fond	-520
Årets resultat	<u>786</u>
Totalt	<u>2 167</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>2 167</u>
	<u>2 167</u>

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

d

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 734	5 682
Rörelseintäkter		211	156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 945</b>	<b>5 838</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 765	-3 133
Övriga externa kostnader	7	-175	-173
Personalkostnader	8	-413	-377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 179	-875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 533</b>	<b>-4 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 412</b>	<b>1 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-626	-828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-626</b>	<b>-828</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>786</b>	<b>452</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>786</b>	<b>452</b>

d

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	127 587	127 282
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 587</b>	<b>127 282</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	4	4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 591</b>	<b>127 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		67	1
Övriga fordringar	12	3 937	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	180	159
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 183</b>	<b>211</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		43	4 469
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>43</b>	<b>4 469</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 226</b>	<b>4 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>131 817</b>	<b>131 965</b>

d

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 494	75 494
Fond för yttre underhåll		3 492	2 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 986</b>	<b>78 466</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 382	1 450
Årets resultat		786	452
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 168</b>	<b>1 901</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 153</b>	<b>80 367</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	48 790	49 790
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 790</b>	<b>49 790</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		812	100
Skatteskulder		44	32
Övriga kortfristiga skulder		-254	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 272	1 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 873</b>	<b>1 808</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>131 817</b>	<b>131 965</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Forellen 15 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:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Fasader	25 år

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 föreningsstämman 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 1 337 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	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	139	127
Hysesintäkter, lokaler	4 446	4 365
Årsavgifter, bostäder	922	925
Övriga intäkter	438	421
<b>Summa</b>	<b>5 945</b>	<b>5 838</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	62	42
Fastighetsskötsel	65	69
Snöskottning	13	18
Städning	89	62
Trädgårdsarbete	7	1
Övrigt	29	31
<b>Summa</b>	<b>264</b>	<b>223</b>

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hyseslokal	340	151
Tvättstuga	137	17
Källarutrymmen	35	113
Soprum	3	7
Dörrar och lås	18	16
VA	110	372
Ventilation	11	18
El	17	0
Hissar	21	10
Gård	1	12
Övriga rep.underhåll	12	31
Övriga gemensamma utrymmen	0	5
Värme	0	14
Tak	0	186
Fasader	0	84
Fönster	0	116
Övrigt	0	-0
<b>Summa</b>	<b>706</b>	<b>1 152</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	103	86
Sophämtning	107	107
Uppvärmning	661	670
Vatten	178	167
<b>Summa</b>	<b>1 050</b>	<b>1 030</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	130	125
Fastighetsförsäkringar	68	66
Fastighetsskatt	420	414
Kabel-TV	127	122
<b>Summa</b>	<b>745</b>	<b>727</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	2	20
Kameral förvaltning	90	88
Konsultkostnader	0	8
Revisionsarvoden	17	15
Övriga förvaltningskostnader	66	42
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>173</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, arbetare	81	48
Sociala avgifter	65	60
Styrelsearvoden	267	269
<b>Summa</b>	<b>413</b>	<b>377</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	626	828
<b>Summa</b>	<b>626</b>	<b>828</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	132 961	132 961
Årets inköp	1 485	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>134 445</b>	<b>132 961</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 679	-4 804
Årets avskrivning	-1 179	-875
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 858</b>	<b>-5 679</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>127 587</b>	<b>127 282</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 589</i>	<i>32 589</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 200	95 200
Taxeringsvärde mark	78 000	78 000
<b>Summa</b>	<b>173 200</b>	<b>173 200</b>

<b>Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Insats Branschorganisation	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avräkningskonto Östermalmspuben	1 272	51
HoF Klientmedelskonto	2 655	0
Skattekonto	10	0
<b>Summa</b>	<b>3 937</b>	<b>51</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	32	0
Försäkringspremier	35	33
Förvaltning	23	0
Kabel-TV	32	0
Räntor	33	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	126
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>159</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	2021-01-30	1,45 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,05 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,05 %	5 000	6 000
Stadshypotek	2019-01-30	0,77 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,21 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,95 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,95 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,40 %	9 790	9 790
Stadshypotek	2021-12-30	0,98 %	4 000	4 000
<b>Summa</b>			<b>48 790</b>	<b>49 790</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	16	0
El	10	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 078	1 290
Uppvärmning	84	0
Utgiftsräntor	83	126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	203
<b>Summa</b>	<b>1 272</b>	<b>1 618</b>

d

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	80 000	80 000
<b>Summa</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2019 - 06 - 14

Ort och datum

Nils Trulsson  
Ordförande/kassör

Nils Trulsson

Ordförande/kassör

Eva Brinck

Eva Brinck

Ledamot

Göran Lundh

Göran Lundh

Ledamot

Staffan Ögren

Staffan Ögren

Sekreterare

Carin Lindquist

Carin Lindquist

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 17

Toresson Revision AB

Carina Toresson

Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Forellen 15, org.nr 769603-8640.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Forellen 15 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  
Forellen 15 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten  
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.

### **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 tryggt 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 17 juni 2019

Carina Toresson