

Årsredovisning

för

Brf Sofiahöjden

769633-2209

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Sofiahöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta fast egendom. Medlemmars medverkan i föreningen ska vara att bedriva fastighetsförvaltning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-12-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Oljan 23 byggdes 1929 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 221 kvm varav hela ytan avser bostäder. Tomtytan är 384 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Lesconil AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stambyte slutfört
- Ny ventilation installerad
- Nya kallvattenrör från mätare till UC 2018

Byggnadens tekniska status

Stambyte 2017-2018

Ny ventilation 2018

KV rör bytt från mätare till UC

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Byggnation av 2 st lgh på vind		3,750,000kr
Byggnation av 16 balkonger mot innergård	2019	1,540,000kr
Renovering Fönster	2019	

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid året början 0 st och vid året slut 21 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 9 st bostäder.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Caj Broström	Ledamot
Jonas Hellqvist	Ledamot
Tobias Törnqvist	Ledamot

Revisor har varit Berit Holmgren.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inget arvode har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 32 200 000 kr varav 18 800 000 kr avser mark.

Fastighetens hela taxeringsvärde avser bostäder.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	633 341	657 170
Resultat efter finansiella poster	-17 990 176	-7 294 336
Soliditet (%)	33,8	0,0

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fusions- resultat	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	135 085	6 165 000	0	-7 294 336	-994 251
Ökning av insatskapital	59 770 302					59 770 302
Reservering yttre fond			40 392	-40 392		0
Disposition av föregående års resultat:				-7 294 336	7 294 336	0
Årets resultat					-17 990 176	-17 990 176
Belopp vid årets utgång	59 770 302	135 085	6 205 392	-7 334 728	-17 990 176	40 785 875

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 159 251
reservering till yttre fond	-40 392
årets förlust	-17 990 176
	-25 189 819
behandlas så att i ny räkning överföres	-25 189 819
	-25 189 819

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	633 341	657 170
Summa rörelseintäkter		633 341	657 170
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-15 149 038	-5 456 116
Övriga externa kostnader	3	-1 382 404	-302 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 233	-299 489
Summa rörelsekostnader		-16 980 675	-6 057 627
Rörelseresultat		-16 347 334	-5 400 457
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 642 842	-1 893 934
Summa finansiella poster		-1 642 842	-1 893 934
Resultat efter finansiella poster		-17 990 176	-7 294 391
Resultat före skatt		-17 990 176	-7 294 391
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	55
Årets resultat		-17 990 176	-7 294 336

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	107 251 273	107 700 506
Summa materiella anläggningstillgångar		107 251 273	107 700 506
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 402 000	1 402 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 402 000	1 402 000
Summa anläggningstillgångar		108 653 273	109 102 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-23 564	17 404
Övriga fordringar		1 031 511	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	7 389	12 778
Summa kortfristiga fordringar		1 015 336	30 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 917 330	4 689 252
Summa kassa och bank		13 917 330	4 689 252
Summa omsättningstillgångar		14 932 666	4 719 501
SUMMA TILLGÅNGAR		123 585 939	113 822 007

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	59 770 302	0
Fond för yttre underhåll	6 205 392	6 165 000
Övriga fonder	135 085	135 085
Summa bundet eget kapital	66 110 779	6 300 085

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 334 728	0
Årets resultat	-17 990 176	-7 294 336
Summa fritt eget kapital	-25 324 904	-7 294 336
Summa eget kapital	40 785 875	-994 251

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	81 853 000	81 853 000
Summa långfristiga skulder		81 853 000	81 853 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	816 374	0
Skatteskulder	33 425	143 440
Övriga skulder	-5 005	32 394 271
Förutbetalda avgifter och hyror	68 776	82 777
Upplupna kostnader	8 33 494	342 770
Summa kortfristiga skulder	947 064	32 963 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 585 939

113 822 007

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	107 370	0
Hysesintäkter bostäder	522 811	431 468
Hysesintäkter förråd	3 160	0
Städavgifter	0	3 500
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Övriga rörelseintäkter	0	222 208
	633 340	657 170

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	2 790	1 755
Städning grundavtal	20 964	7 125
Övr. besiktn./kontroller	114 009	8 531
Serviceavtal	1 680	0
Hiss serviceavtal	14 153	1 913
Bostadsrätt	308 963	0
Tvättstuga	7 280	0
Trapphus	163 010	0
Källarutrymme	0	5 039
Vind	2 625 000	0
Dörrar och lås	123 284	70 875
VA	5 696 680	0
Värme	34 909	2 030
Ventilation	383 939	0
El	415 677	0
Hissar	21 175	4 000
Stambyte	2 613 169	4 999 228
Balkonger	902 284	0
Övriga rep./underhåll	959 052	0
Elavgifter	110 489	59 046
Uppvärmning	227 970	91 989
Vatten	47 427	4 811
Sophämtning	25 605	9 810
Fastighetsförsäkring	12 942	3 912
Ersättn till hyresgäst/medlem	275 000	150 000
Kabel-tv	8 163	3 177
Kommunal fastighetsavgift	33 425	32 875
	15 149 039	5 456 116

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontorsmaterie	74 282	2 352
Revisionsarvode extern revisor	-7 850	40 844
Arvode ekonomisk förvaltn.	71 092	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 031	46 500
Konsultarvoden	1 236 500	143 939
Bankkostnader	5 349	734
Juridisk konsultation	0	67 653
	1 382 404	302 022

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 999 995	0
Förvärv fastighet	0	107 962 855
Inköp fastighetsförbättring	0	37 140
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	107 999 995	107 999 995
Ingående avskrivningar	-299 489	0
Årets avskrivningar	-449 233	-299 489
Ingående ackumulerade avskrivningar	-748 722	-299 489
Utgående redovisat värde	107 251 273	107 700 506
Bokfört värde byggnader	44 211 762	44 660 995
Bokfört värde mark	63 039 511	63 039 511
	107 251 273	107 700 506

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	7 389	5 753
Förutbetald hiss	0	5 413
Förutbetald kabel-tv	0	1 613
	7 389	12 779

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Ålandsbanken	1,5	3 mån	81 853 000	81 853 000
			81 853 000	81 853 000

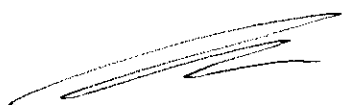
Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	81 853 000	11 400 000
	81 853 000	11 400 000

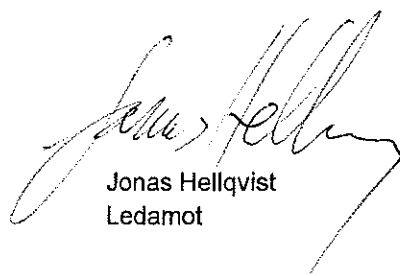
Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	0	313 770
Upplupen kostnad el	666	0
Upplupen kostnad värme	32 828	0
Upplupen kostnad revisorsarvode	0	20 000
Upplupen kostnad bokslut	0	9 000
	33 494	342 770

Stockholm den 28, 6 2019



Caj Broström
Ledamot

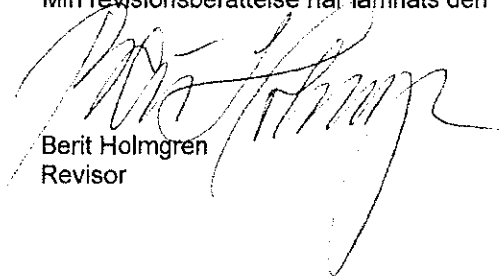


Jonas Hellqvist
Ledamot



Tobias Förnqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28, 6 2018



Berit Holmgren
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sofiahöjden
Org.nr. 769633-2209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofiahöjden för år 2018.

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 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.

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 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 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 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 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. Risker 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 Sofiahöjden för år 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 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

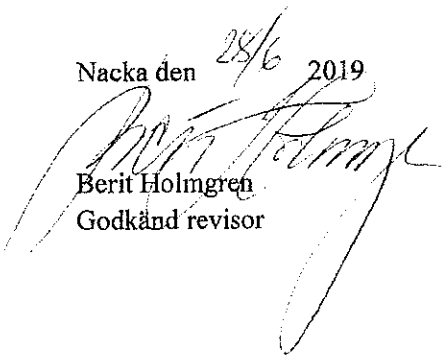
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Nacka den 28/6 2019


Berit Holmgren
Godkänd revisor