

Årsredovisning

för

Brf Bården 1

769607-5220

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Bården 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-06-01 fastigheten Bården 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 19 090 465 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bården 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 252 kvadratmeter. Fastigheten består av 31 st bostadslägenheter, varav 27 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt och fyra lägenheter är hyresrätter per 2014-12-31. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 200 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1945. Renovering av yttertak 2001.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret och har en tilläggsförsäkring hos Anticimex.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 40 765 kr (1 315 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 16 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 400 000 kr och markvärde 7 400 000 kr. Värdeår är 1945.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 6 maj 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 903 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden avsätts årligen ett belopp i enlighet med fastighetens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Markus Henriksson Jessica Kivikari Fredrik Holmgren Sofia Järemo Fredrik Olofsson Sofia Sundin
Suppleant	Sara Göthlin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret..

Revisorer

Johan Wall
Auktoriserad revisor

✓

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2017

Brf Bården har under 2017 genomfört en omfattande renovering av fastighetens bottenstammar som belastar årets resultat med ca 1,1 mkr, vilket säkerställer fastighetens grundläggande välmående för många år framöver. Parallellt med detta tecknades även ett avtal med Anticimex för att förhindra och motverka att skadedjur tar sig in. Styrelsen har också under året genomfört en OVK för att säkerställa att ventilationen fungerar och att luften i lägenheterna är bra.

Under hösten 2017 införde styrelsen ett nytt digitalt bokningssystem för tvättstugan, vilket gör det enklare för medlemmarna att boka och avboka tvätttider på distans.

En av föreningens hyreslägenheter ombildades och såldes, vilket ökade Brf Bårdens soliditet märkbart. Det är anledningen till den förändrade fördelningen av föreningens intäkt. Totalt har styrelsen haft 13 sammankomster och en höststädnig.

2018 planering:

Under 2018 planerar styrelsen att byta ut samtliga entréportar till nya och offerter för det har redan tagits in. Vidare ska två större träd på baksidan fällas för att öka ljusinsläppet till lägenheterna i port 11 och 13. Även en ny grill till uteplatsen inhandlas.

Under april 2018 amorterades 2 miljoner, vilket minskar de långfristiga skulderna från 12 miljoner till 10 miljoner.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (33) medlemmar. Under året har sex (nio) medlemmar tillträtt samt fem (åtta) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (åtta) antal överlåtelse samt ingen (en) upplåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 079	1 082	1 089	977
Resultat efter finansiella poster	-1 433	-370	-46	-124
Soliditet (%)	62,69	61,48	59,15	59,18
Balansomslutning	32 750	31 887	30 047	0
Fastighetslån/kvm (kr)	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,83	1,96	0,00	0,00
Årsavgift/kvm (kr)	0	0	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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

U

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut..

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 090 899	1 750 270	135 481	-1 002 910	-369 571	19 604 169
Ökning av insatskapital		1 676 281				1 676 281
Disposition av föregående års resultat:			20 934	-390 505	369 571	0
Årets resultat					-1 433 210	-1 433 210
Belopp vid årets utgång	19 090 899	3 426 551	156 415	-1 393 415	-1 433 210	19 847 240

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 393 415
årets förlust	-1 433 210
	-2 826 625
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	20 934 -2 847 559 -2 826 625

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

U

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 078 947	1 081 529
Övriga rörelseintäkter		27 733	12 822
Summa rörelseintäkter		1 106 680	1 094 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 898 616	-811 719
Övriga externa kostnader	4	-146 476	-188 900
Personalkostnader	5	-40 740	0
Avskrivningar	6, 7	-230 929	-222 242
Summa rörelsekostnader		-2 316 761	-1 222 861
Rörelseresultat		-1 210 081	-128 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 187	-241 120
Summa finansiella poster		-223 129	-241 061
Resultat efter finansiella poster		-1 433 210	-369 571
Årets resultat		-1 433 210	-369 571

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 28 189 913 28 407 030

Inventarier, verktyg och installationer 7 260 247 230 625

Summa materiella anläggningstillgångar 28 450 160 28 637 655

Summa anläggningstillgångar 28 450 160 28 637 655

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 37 209 21 840

Summa kortfristiga fordringar 37 209 21 840

Kassa och bank

Kassa och bank 4 263 064 3 227 248

Summa kassa och bank 4 263 064 3 227 248

Summa omsättningstillgångar 4 300 273 3 249 088

SUMMA TILLGÅNGAR 32 750 433 31 886 743

)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 201 169	20 841 169
Fond för yttre underhåll		156 415	135 481
Summa bundet eget kapital		23 357 584	20 976 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 393 415	-1 002 910
Årets resultat		-1 433 210	-369 571
Summa fritt eget kapital		-2 826 625	-1 372 481
Summa eget kapital		20 530 959	19 604 169
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 059	102 146
Skatteskulder		40 765	39 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	111 650	141 053
Summa kortfristiga skulder		219 474	282 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 750 433	31 886 743

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och standardförbättringar	100 år
Fjärrvärmecentral	50 år
Inventarier	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	988 286	941 320
Hyror bostäder	90 661	140 209
	1 078 947	1 081 529

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städkostnader	7 509	0
Snöröjning/sandning	2 844	5 281
Reparationer	1 493 554	410 606
Hyra för lagerlokal	21 060	21 060
Trädgård och utemiljö	754	0
Fastighetsel	19 877	16 913
Uppvärmning	215 891	228 434
Vatten och avlopp	22 629	25 824
Avfallshantering	24 660	19 604
Försäkringskostnader	21 695	15 451
Kabel-tv	8 012	7 780
Teknisk förvaltning	58 128	58 128
Rep/underhåll inv/verktyg/IT	1 254	1 471
Förbrukningsmaterial	749	1 167
	1 898 616	811 719

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	40 765	39 308
Datorkommunikation	11 856	11 856
Serviceavg till branschorgan	4 997	4 950
Föreningsgemensamma kostnader	0	635
Revisionsarvode	4 876	32 000
Ekonomisk förvaltning	42 553	41 610
Bankkostnader	39 412	3 263
Annonsering	1 000	0
Övriga poster	1 017	55 278
	146 476	188 900

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	31 000	0
Sociala avgifter	9 740	0
	40 740	0

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
Ingående avskrivningar	-1 704 409	-1 487 292
Årets avskrivningar	-217 117	-217 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 921 526	-1 704 409
Utgående redovisat värde	28 189 913	28 407 030

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	256 250	256 250
Inköp	43 434	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 684	256 250
Ingående avskrivningar	-25 625	-20 500
Årets avskrivningar	-13 812	-5 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 437	-25 625
Utgående redovisat värde	260 247	230 625

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Lokalhyra	0	5 265
Försäkring	28 267	6 494
Kabel-TV	2 036	2 002
Datakommunikation	2 964	2 964
Ekonomisk förvaltning	3 459	3 570
Ränta	483	1 545
	37 209	21 840

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lån bundet t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,930	2022-09-09	3 000 000	3 000 000
Swedbank	1,017	3-mån, rörligt	3 000 000	3 000 000
Swedbank	1,490	2020-09-11	2 000 000	0
Swedbank	1,710	2021-09-10	3 000 000	0
Swedbank	2,110	2023-09-11	1 000 000	0
Swedbank		Avslutat 2017	0	6 000 000
			12 000 000	12 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsel	1 860	1 363
Fjärrvärme	20 327	32 401
Hyra lagerlokal	1 755	0
Bankavgift	535	0
Revision	10 938	21 875
Ränta	1 022	3 708
Förutbetalda avgifter och hyror	75 213	81 706
	111 650	141 053

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Bromma den 20/6 2018

Markus Henriksson



Jessica Kivikari



Sofia Järemo



Sofia Sundin



Fredrik Holmgren



Oskar Jonsson



Fredrik Olofsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 juni 2018



Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bården 1, org.nr 769607-5220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bården 1 för år 2017.

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 2017 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 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 fel, 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 fel, 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 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 Bården 1 för år 2017 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sollentuna den 25 juni 2018



Johan Wall
Auktoriserad revisor