

Årsredovisning 2019



Brf Hälla 19

Org nr 769620-4861

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hälla 19, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-06-16 fastigheten Solna Hälla 19 i Solna kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 28 671 450 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Solna Hälla 19 i Solna kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 895 kvadratmeter. Fastigheten består av 23 st bostadslägenheter, varav 2 hyrs ut, och 2 lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 1 267 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 139 kvadratmeter, totalt 1 406 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1952.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är sedan 2016-07-01 fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår år 2019 till 28 500 000 kr fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	13 000 000	13 600 000	26 600 000
Lokaler	1 448 000	452 000	1 900 000
Totalt	14 448 000	14 052 000	28 500 000

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 28000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har följande sammanställning:

Ordinarie ledamöter:

Peder Lewenhaupt

Ephigenie Gagne

Sebastian Lagerroos

Juha Hölttä

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden och ett konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Till föreningens revisor har utsetts revisor Elena Entina på Baker Tilly Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 utfördes ett flertal välbehövliga renovationer på fastigheten. Bland annat renoverades ytterdörrar, samt trappan utanför 6A. Styrelsen tog även steg mot att upprätta en uppdaterad åtgärdsplan för fastighetens fortsatta utveckling. På grund av flytt så avgick både Niklas och Joakim från styrelsen i slutet av november, men vi fick in friskt blod genom Sebastian Lagerroos och Juha Hölttä.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2019-12-31 totalt 32 medlemmar. 2018-12-31 var medlemsantalet 32.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 113	1 036	1 068	1 054
Resultat efter finansiella poster	-73	-5	94	-120
Soliditet (%)	76,7	76,8	76,8	76,6
Balansomslutning	31 152	31 276	31 208	31 057
Lån per kvm bostadsyta	5 505	5 505	5 505	5 505
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1
Årsavgift per kvm	602	590	579	579

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

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	23 533 750	1 914 391	214 340	-1 699 698	-4 752	23 958 031
Disposition av föregående års resultat:			28 000	-32 752	4 752	0
Årets resultat					-73 000	-73 000
Belopp vid årets utgång	23 533 750	1 914 391	242 340	-1 732 450	-73 000	23 885 031

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-1 732 450

Årets resultat

-73 000

-1 805 450

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond

28 000

Balanseras i ny räkning

-1 833 450

-1 805 450

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 113 193	1 036 263
Övriga rörelseintäkter		101 117	63 117
Summa rörelseintäkter		1 214 310	1 099 380
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-920 336	-703 965
Personalkostnader		-30 226	-63 965
Avskrivningar	4	-261 313	-261 313
Summa rörelsekostnader		-1 211 875	-1 029 243
Rörelseresultat		2 435	70 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 001	4 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 436	-79 328
Summa finansiella poster		-75 435	-74 889
Resultat efter finansiella poster		-73 000	-4 752
Årets resultat		-73 000	-4 752

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	28 557 160	28 773 817
Inventarier, verktyg och installationer	5	413 970	458 626
Summa materiella anläggningstillgångar		28 971 130	29 232 443

Summa anläggningstillgångar

28 971 130

29 232 443

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 273	45 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 251	31 499
Summa kortfristiga fordringar		34 524	77 384

Kassa och bank

Kassa och bank		2 146 496	1 965 782
Summa kassa och bank		2 146 496	1 965 782
Summa omsättningstillgångar		2 181 020	2 043 166

SUMMA TILLGÅNGAR

31 152 150

31 275 609

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 448 141

25 448 141

Fond för yttre underhåll

242 340

214 340

Summa bundet eget kapital

25 690 481

25 662 481

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 732 450

-1 699 698

Årets resultat

-73 000

-4 752

Summa fritt eget kapital

-1 805 450

-1 704 450

Summa eget kapital

23 885 031

23 958 031

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

6 975 000

6 975 000

Summa långfristiga skulder

6 975 000

6 975 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

45 121

50 463

Skatteskulder

95 150

88 594

Övriga skulder

0

486

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

151 848

203 035

Summa kortfristiga skulder

292 119

342 578

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 152 150

31 275 609

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	150 år
Fönsterbyte, installationer, entreportar och säkerhetsdörrar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	711 048	697 060
Hyror bostäder	100 736	100 116
Hyror lokaler	167 400	94 634
P-plats och garage	134 009	144 453
	1 113 193	1 036 263

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	50 671	44 479
Snöröjning/Sandning	7 313	0
Revisionsarvode	15 000	9 915
Ekonomisk förvaltning	40 317	44 276
Bankkostnader	2 696	3 539
Övriga poster	700	1 779
Elavgifter för belysning	38 847	35 349
Uppvärmning	263 253	288 273
Sophantering	15 342	15 342
Vatten och avlopp	33 232	34 082
Repa/underhåll av fastighet	310 609	110 225
Fastighetsförsäkring	16 505	25 320
Trädgårdskostnader	500	289
Förbrukningsmaterial	160	2 557
Kontorsmaterial	0	499
Kabel TV	74 122	73 878
Serviceavg branchorgan	5 142	5 082
Sädning	45 509	3 685
Hyressättningsavgift	417	417
Upprättande av energideklaration	0	4 800
Postbefordran	0	180
	920 335	703 966

Bar!

Varför så stor skillnad?

EB

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	30 546 337	30 546 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 546 337	30 546 337
Ingående avskrivningar	-1 772 520	-1 555 863
Årets avskrivningar	-216 657	-216 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 989 177	-1 772 520
Utgående redovisat värde	28 557 160	28 773 817

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	780 276	780 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	780 276	780 276
Ingående avskrivningar	-321 650	-276 994
Årets avskrivningar	-44 656	-44 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 306	-321 650
Utgående redovisat värde	413 970	458 626

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV	18 587	18 530
Fastighetsförsäkring	14 664	12 969
	33 251	31 499

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB 2777	1,33	2022-02-28	2 325 000	2 325 000
SEB 2920	0,97	2022-11-28	2 325 000	2 325 000
SEB 2955	1,08	2020-06-28	2 325 000	2 325 000
			6 975 000	6 975 000

Lånen är amorteringsfria

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Vattenfall el	3 059	2 879
Norrenergi värme	32 463	37 100
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna räntor	2 354	2 251
Förbetalda hyror	96 066	145 805
Trappstäd	2 906	0
	151 848	203 035

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

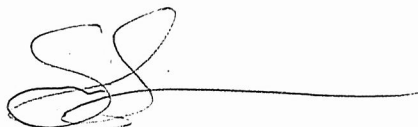
Solna 2020-05-20



Peder Lewenhaupt



Ephigenie Gagne



Sebastian Lagerroos



Juha Hölttä

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-20



Elena Entina
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hälla 19

Org.nr 769620-4861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälla 19 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 de 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. 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 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, förfälskning, 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 Hälla 19 för räkenskapsåret 2019 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.

Stockholm den 20 maj 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Elena Entina".

Elena Entina
Auktoriserad revisor