

Årsredovisning 2019

BRF SJÖVILLAN 5
769616-9353

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, med säte i Stockholm, har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens registreringsdatum

2007-07-02

Fastighet(er)

Oaxen 1:41, Södertälje

Oaxen 1:53, Södertälje

Oaxen 1:54, Södertälje

Oaxen 1:55, Södertälje

Oaxen 1:56, Södertälje

Styrelsen

Andreas Bexell Ledamot, ordförande

Jacob Ernström Ledamot

Therese Nettelbjer Ledamot

Revisor(er)

Jonas Svensson, auktoriserad revisor (Ernst & Young AB)

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Datum för ordinarie stämmomöte

2019-07-04

Protokollförda styrelsemöten

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 0 st protokollförda sammanträden.

7

Historiska underhåll

Inga

Planerade underhåll

Inga

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning: Nabo

Övriga uppgifter

Inga övriga uppgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi	Inga
Förändring i avtal	Inga
Övriga uppgifter	Inga

Den pågående pandemin Covid-19 slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer att påverka alla på ett eller annat sätt. Föreningens effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på föreningens omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur får för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 29 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	606 027	327 819	-
Resultat efter fin. poster	-240 482	2 629 378	-265 000
Soliditet, %	81	81	-5

Soliditet % definieras som: Eget kapital / totalt kapital

2

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	38 576 000	-	-	38 576 000
Upplåtelseavgifter	9 444 000	-	-	9 444 000
Fond, yttre underhåll	49 280	-	-	49 280
Balanserat resultat	-3 037 182	2 629 378	-	-407 804
Årets resultat	2 629 378	-2 629 378	-240 482	-240 482
Eget kapital	47 661 476	0	-240 482	47 420 993

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-407 804
Årets resultat	-240 482
Totalt	-648 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	49 280
Balanseras i ny räkning	<u>-697 567</u>
	-648 287

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

2

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		606 027	327 819
Rörelseintäkter		-32	5 627 871
Summa rörelseintäkter		605 995	5 955 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-187 162	-221 558
Övriga externa kostnader	7	-53 121	-1 789 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-448 848	-448 848
Summa rörelsekostnader		-689 132	-2 460 189
Rörelseresultat		-83 137	3 495 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-9 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-157 346	-857 082
Summa finansiella poster		-157 346	-866 123
Resultat efter finansiella poster		-240 482	2 629 378
Årets resultat		-240 482	2 629 378

2

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	57 822 454	58 271 302
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>57 822 454</u>	<u>58 271 302</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>57 822 454</u>	<u>58 271 302</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	0
Övriga fordringar		159 628	156 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 963	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>171 599</u>	<u>156 687</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		298 423	154 364
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>298 423</u>	<u>154 364</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>470 021</u>	<u>311 050</u>
Summa tillgångar		<u>58 292 475</u>	<u>58 582 352</u>

7

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 020 000	48 020 000
Fond för yttre underhåll		49 280	49 280
Summa bundet eget kapital		48 069 280	48 069 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-407 804	-3 037 182
Årets resultat		-240 482	2 629 378
Summa fritt eget kapital		-648 287	-407 804
Summa eget kapital		47 420 993	47 661 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 633 100	10 659 860
Summa långfristiga skulder		10 633 100	10 659 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 760	26 760
Leverantörsskulder		13 898	11 414
Skatteskulder		68 253	119 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	129 471	103 063
Summa kortfristiga skulder		238 382	261 017
Summa eget kapital och skulder		58 292 475	58 582 352

7

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjövillan 5 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:

Byggnad 1 % (100 år)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

	2019	2018
Not 2, Rörelseintäkter		
Årsavgifter, bostäder	605 827	327 819
Övriga intäkter	168	5 627 871
Summa	605 995	5 955 690

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	12 465	0
Summa	12 465	0

	2019	2018
Not 4, Reparationer		
El	0	5 541
VA	4 192	4 931
Övriga rep.	9 484	0
Summa	13 676	10 472

✓

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	16 008	9 165
Sophämtning	16 521	19 157
Summa	32 529	28 322

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	12 492	23 724
Fastighetsskatt	0	159 040
Samfällighet	116 000	0
Summa	128 492	182 764

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	23 097	32 085
Revisionsarvoden	25 625	112 500
Övriga förvaltningskostnader	4 399	1 645 198
Summa	53 121	1 789 783

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	157 281	857 082
Övriga räntekostnader	65	0
Summa	157 346	857 082

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58 720 150	59 129 510
Årets inköp	0	16 983 400
Omklassificeringar	0	-17 392 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 720 150	58 720 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-448 848	0
Årets avskrivning	-448 848	-448 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-897 696	-448 848
Utgående restvärde enligt plan	57 822 454	58 271 302
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 835 323</i>	<i>13 835 323</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	6 743 000	6 743 000
Summa	6 743 000	6 743 000

γ

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	4 167	0
Förvaltning	7 796	0
Summa	11 963	0

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank	2023-07-31	1,96 %	3 553 287	3 562 207
Danske Bank	2021-07-30	1,35 %	3 553 287	3 562 207
Danske Bank	2021-07-30	1,28 %	3 553 286	3 562 206
Summa			10 659 860	10 686 620
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			26 760	26 760

Om 5 år förväntas skulden vara 10 526 060 kr.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1 518	0
Förutbetalda avgifter/hyror	51 328	50 693
Revision	25 625	0
Utgiftsräntor	0	1 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 000	51 000
Summa	129 471	103 063

Not 13, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 700 000	10 700 000
Summa	10 700 000	10 700 000

✓

Not 14, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den pågående pandemin Covid-19 slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer att påverka alla på ett eller annat sätt. Föreningens effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på föreningens omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur får för föreningen.

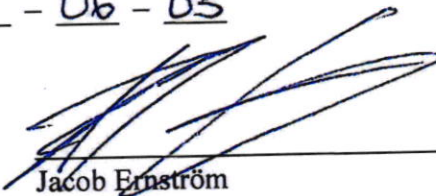
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 06 - 03

Ort och datum



Andreas Bexell
Ordförande

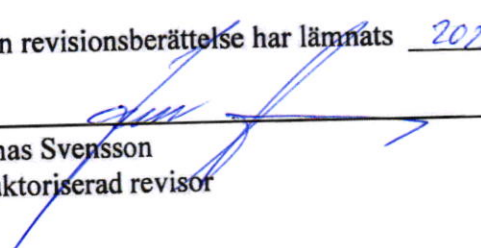


Jacob Ernström



Therese Nettelbjer

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 08


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjövillan 5, org.nr 769616-9353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjövillan 5 för år 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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 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 av Brf Sjövillan 5 för år 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 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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.

Uppsala den 8/6 2020

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor