

Årsredovisning för

Brf Alströmergatan 49

769608-7613

Räkenskapsåret^o
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alströmergatan 49 (769608-7613) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31..

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dykaren 30 i Stockholms kommun, på adressen Alströmergatan 49. Föreningens hus byggdes år 1929/30. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	lägenheter, bostadsrätt	1 782
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	190

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-03. På stämman deltog 11 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-12-04. Nio medlemmar deltog. På stämman behandlades förslag till ändrade stadgar, med anledning av nya lagregler samt nya regler om avgift för andrahandsuthyrning.



Styrelsen har utgjorts av:

Malin Remfjäll	Ordförande fram till årsstämman, därefter ledamot
Niklas Tammert	Ledamot (avgick vid årsstämman 2018-06-03)
Gunnel Horn	Ordförande (från årsstämman 2018-06-03)
Banni Skoglund	Sekreterare (från årsstämman 2018-06-03)
Annica Pettersson	Ledamot (från årsstämman 2018-06-03)
Andreas Karlsson	Ledamot (från årsstämman 2018-06-03)
Caroline Lindelöf	Ersättare (från extra stämma 2018-12-04, avgick 2019-04-02)
Niklas Lundberg	Ersättare (från extra stämma 2018-12-04)

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen bestod under första halvåret av endast två personer, som en följd av avflyttning. Inga protokollförda möten hölls under den perioden. Under andra halvåret var flertalet i styrelsen nya. Dessa faktorer har påverkat möjligheten till aktivitet under året.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenheter bytt ägare.

Vid årets början var antalet medlemmar 77 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 80 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, som också skött den tekniska förvaltningen.



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 867	1 899	1854	1761
Resultat efter fin. poster (tkr)	145	197	-133	-48
Soliditet (%)	72,7	73	72	72

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- lättelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	32 113 967	3 203 077	850 572	-2 724 836	195 207	33 637 987

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Reservering till fond
för yttre underhåll

162 027 -162 027

Balanseras i ny
räkning

195 207 -195 207

Årets resultat

145 383 145 383

Belopp vid

årets utgång 32 113 967 3 203 077 1 012 599 -2 691 656 145 383 33 783 370




Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 691 656
Årets resultat	145 383
Totalt	-2 546 273
Avsättning till yttre fond	162 027
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 708 300
Summa	-2 546 273

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 867 214	1 898 750
Övriga rörelseintäkter		1 315	2 027
Summa rörelseintäkter		1 868 529	1 900 777
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 126 790	-1 115 737
Övriga externa kostnader	4	-48 427	-66 742
Personalkostnader och arvoden	5	-92 000	-59 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 684	-309 684
Summa rörelsekostnader		-1 576 901	-1 551 301
Rörelseresultat		291 628	349 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 430	-154 564
Summa finansiella poster		-146 244	-154 269
Resultat efter finansiella poster		145 384	195 207
Resultat före skatt		145 384	195 207
Årets resultat		145 383	195 207




Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 612 026	44 907 202
Inventarier, maskiner och installationer	7	87 046	101 554
Summa materiella anläggningstillgångar		44 699 072	45 008 756
Summa anläggningstillgångar		44 699 072	45 008 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 609	3 549
Övriga fordringar		6 497	13 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 882	71 030
Summa kortfristiga fordringar		87 988	88 457
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 660 205	1 180 257
Summa kassa och bank		1 660 205	1 180 257
Summa omsättningstillgångar		1 748 193	1 268 714
SUMMA TILLGÅNGAR		46 447 265	46 277 470



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 317 044	35 317 044
Fond för yttre underhåll		1 012 599	850 572
Summa bundet eget kapital		36 329 643	36 167 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 691 656	-2 724 836
Årets resultat		145 383	195 207
Summa fritt eget kapital		-2 546 273	-2 529 629
Summa eget kapital		33 783 370	33 637 987
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 215 084	12 294 143
Summa långfristiga skulder		12 215 084	12 294 143
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 707	118 596
Skatteskulder		540	8 831
Övriga skulder		13 361	3 031
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		318 203	214 882
Summa kortfristiga skulder		448 811	345 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 447 265	46 277 470



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	avskr / år	(% föreg år)
Byggnad	110 år	((110))
Ombyggnad	110 år	((110))
Inventarier	10%	((10%))
Installationer	10%	((10%))
Byggnadsinventarier	10%	((10%))

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp vanmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 409 114	1 409 316
Hyrer	442 407	465 950
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 693	23 484
	1 867 214	1 898 750

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	41 571	48 165
Städning	45 604	41 780
Trädgårdsskötsel	11 357	30 262
Snöröjning	33 636	22 760
Reparationer	76 459	70 699
El	67 640	54 585
Uppvärmning	317 747	317 671
Vatten	55 217	52 635
Sophämtning	92 304	92 177
Försäkringspremie	47 178	42 652
Fastighetsavgift bostäder	76 209	74 955
Fastighetsskatt lokaler	12 090	12 090
Övriga fastighetskostnader	5 685	3 798
Kabel-tv/Bredband/IT	108 270	113 887
Förvaltningsarvode ekonomi	102 369	99 721
Panter och överlåtelser	16 184	30 358
Juridiska åtgärder	5 511	-
Övriga externa tjänster	111 759	7 542
	1 126 790	1 115 737

Underhåll

	-	-
--	---	---

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

	1 126 790	1 115 737
--	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto // Telefon	3 183	2 895
Konsultarvode	28 307	48 767
Revisionsarvode	16 937	15 080
Summa	48 427	66 742

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	70 000	45 000
Sociala kostnader	22 000	14 138
	92 000	59 138

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 149 697	32 149 697
-Ombyggnad	3 569 482	3 569 482
-Mark	14 297 882	14 297 882
	50 017 061	50 017 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 109 859	-4 814 683
-Årets avskrivning enligt plan	-295 176	-295 176
	-5 405 035	-5 109 859
Redovisat värde vid årets slut	44 612 026	44 907 202
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 009 000	23 009 000
Mark	31 000 000	31 000 000
	54 009 000	54 009 000
 Bostäder	 52 800 000	 52 800 000
Lokaler	1 209 000	1 209 000
	54 009 000	54 009 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	256 489	256 489
	256 489	256 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 935	-140 427
-Årets avskrivning enligt plan	-14 508	-14 508
	-169 443	-154 935
Redovisat värde vid årets slut	87 046	101 554

l

7

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken sparkonto	448 917	451 831
Handelsbanken bankgiro	2 193	2 193
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 209 095	726 233
Summa	1 660 205	1 180 257

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2019-12-30	1,15%	5 820 000	60 000	5 880 000
Stadshypotek	2019-12-01	1,29%	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,15%	2 395 084	19 059	2 414 143
			12 215 084	79 059	12 294 143

Beräknad amortering kommande år 66 353 66 353

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
Summa ställda säkerheter	20 700 000	20 700 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

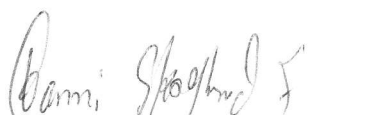
Stockholm 2019-04-23


Gunnel Horn

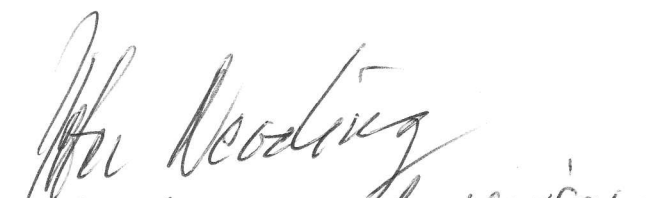
Malin Renfjäll


Annica Pettersson

Andreas Karlsson


Banni Skoglund Farkhondeh

Min revisionsberättelse har
lämnats 2019-05-02.


Peter Nordin
Sektoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Alströnergatan 49, org. nr 769608-7613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alströnergatan 49 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 föreningens 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 vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 skulle finnas. 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. Risken 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Alströmergatan 49 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 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.

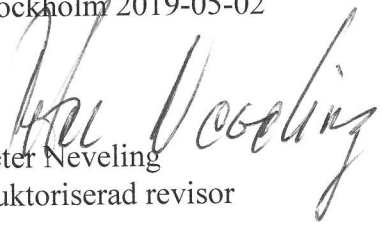


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag inriktar 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 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 2019-05-02


Peter Neveling
Auktoriserad revisor