

Brf Jordgubben 18
Org nr 769605-0660

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet, Jordgubben 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2001-04-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1756 kvm, varav 1571 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgår till 31. Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Försäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret, i avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen och styrelsen arbetar löpande med underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten. En teknisk underhållsplan togs fram under 2014 för att bättre kunna planera och utföra kommande tekniska underhållsåtgärder.

Avseende Fastighetsförvaltning har föreningen avtal med Penas Städ & Fastighetservice gällande städning och med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel.

Föreningen registrerades 1999-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-16.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till	43
Nyttillkomna under året	8
Avgående under året	9
Medlemsantalet vid årets slut är	42

Tidigare års genomförda åtgärder.

Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering	2011
Målning trapphus	2011
Godkänd OVK samt åtgärder	2013
Fastighetsbesiktning avseende fukt	2013
Teknisk underhållsplan	2014
Omläggning skiffertak	2015
Byte huvudfläkt	2015
Stamspolning	2016
Besiktning Anticimex	2016
Sotning	2016
Hissrenovering	2017
Godkänd OVK samt åtgärder	2017
Ny ekonomisk förvaltare (MBFOnline)	2018
Brandskyddsarbete genomfört	2018
Radonmätning utförd och godkänd	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsarbete genomfört.
Radonmätning utförd och godkänd.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 379 711	1 373 369	1 340 717	1 342 529
Resultat efter finansiella poster	kr	24 248	-155 722	-135 897	-1 263 981
Soliditet	%	75	75	72	72

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	26 332 153	6 176 482	1 139 169	-3 168 341	-155 722
Reservering till yttre fond			142 644	-142 644	
Ianspråktagande av yttre fond			-119 000	119 000	
Balansering av föregående års resultat				-155 722	155 722
Årets resultat					24 248
Belopp vid årets utgång	26 332 153	6 176 482	1 162 813	-3 347 707	24 248

MD

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 347 707
Årets resultat	24 248
	<hr/>
	-3 323 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	142 644
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-65 839
I ny räkning balanseras	-3 400 264
	<hr/>
	-3 323 459

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	24 248
Dispositioner	-76 805
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-52 557
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 239 618
---	-----------

MO

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 379 711	1 373 368
Summa rörelseintäkter		1 379 711	1 373 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-676 138	-705 971
Periodiskt underhåll		-65 839	-119 000
Övriga externa kostnader	4	-64 903	-129 109
Arvoden och personalkostnader	5	-76 223	-51 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 930	-338 690
Summa rörelsekostnader		-1 218 033	-1 344 585
Rörelseresultat		161 678	28 783
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	0
Räntekostnader		-137 480	-184 505
Summa finansiella poster		-137 430	-184 505
Resultat efter finansiella poster		24 248	-155 722
Årets resultat		24 248	-155 722

WRO

Brf Jordgubben 18
769605-0660

6(11)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

39 340 006

39 637 302

Inventarier, verktyg och installationer

7

263 791

301 425

Summa materiella anläggningstillgångar

39 603 797

39 938 727

Summa anläggningstillgångar

39 603 797

39 938 727

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

675

3 056

Övriga fordringar

8

2 514

2 825

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 934

14 499

Klientmedel i SHB

492 527

132 075

Summa kortfristiga fordringar

511 650

152 455

Kassa och bank

Kassa och Bank

410 773

427 627

Summa kassa och bank

410 773

427 627

Summa omsättningstillgångar

922 423

580 082

Summa tillgångar

40 526 220

40 518 809

WJ

Brf Jordgubben 18
769605-0660

7(11)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

32 508 635

32 508 635

Fond för yttre underhåll

1 162 813

1 139 169

Summa bundet eget kapital

33 671 448

33 647 804

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 347 707

-3 168 341

Årets resultat

24 248

-155 722

Summa fritt eget kapital

-3 323 459

-3 324 063

Summa eget kapital

30 347 989

30 323 741

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

9 821 648

9 862 424

Summa långfristiga skulder

9 821 648

9 862 424

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

40 776

40 776

Leverantörsskulder

66 320

27 730

Övriga skulder

11

36 723

23 815

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

212 764

240 323

Summa kortfristiga skulder

356 583

332 644

Summa eget kapital och skulder

40 526 220

40 518 809

WNO

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier/installationer	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 018 080	1 015 706
Hyror lokaler	207 216	206 400
Hyror bostäder	100 596	98 725
Kabel-TV avgifter	23 400	43 439
Övriga hyrestillägg	1 908	0
Övriga intäkter	28 511	9 099
Brutto	1 379 711	1 373 369
Summa nettoomsättning	1 379 711	1 373 369

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	80 279	87 275
Reparationer, löpande underhåll	50 206	71 235
Elavgifter	71 415	61 705
Uppvärmning	289 083	286 157
Vatten och avlopp	25 043	23 891
Renhållning	41 552	37 981
Försäkringar	33 734	38 952
Kabel-TV / Internet	22 791	40 098

MO

Brf Jordgubben 18
769605-0660

9(11)

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga fastighetskostnader	9 108	6 433
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 927	52 245
Summa driftskostnader	<u>676 138</u>	<u>705 972</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 129	7 530
Kontorsmaterial	50	0
Indrivning	63	0
Revision	24 930	28 075
Föreningsmöten	1 600	3 098
Ekonomisk och administrativ förvaltning	26 980	77 681
Övriga förvaltningskostnader	4 170	4 997
Övriga externa tjänster	0	2 930
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	0
Övriga externa kostnader	900	4 798
Summa övriga externa kostnader	<u>64 904</u>	<u>129 109</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	58 000	40 000
Sociala kostnader	18 223	11 815
Summa arvoden, personalkostnader	<u>76 223</u>	<u>51 815</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 738	29 004 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 738	29 004 738
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 118 436	-1 821 140

UO

Brf Jordgubben 18
769605-0660

10(11)

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets avskrivningar	-297 296	-297 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 415 732	-2 118 436
Utgående planenligt värde	<u>26 589 006</u>	<u>26 886 302</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>39 340 006</u>	<u>39 637 302</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-275 193	-233 799
Årets avskrivningar	-37 634	-41 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 827	-275 193
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>263 791</u>	<u>301 425</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	397	26
Skattefordringar	2 117	2 799
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 514</u>	<u>2 825</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Summa:	9 862 424
Avgår kortfristig del	-40 776
Summa skulder till kreditinstitut	9 821 648
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	9 658 544

MO

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	19 500 000	19 500 000
Summa ställda säkerheter	19 500 000	19 500 000

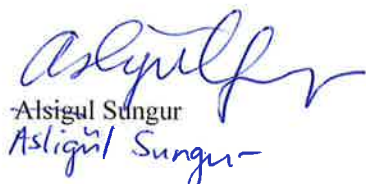
Not 11 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalens källskatt	17 400	12 000
Sociala avgifter	18 223	11 815
Skulder till MBF	1 100	0
Summa övriga kortfristiga skulder	36 723	23 815

Stockholm 2019-05-14


Gustav Kotz


Michael Nilsson


Asigul Sungur
Asigul Sungur

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20


Madelene Sundell Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18
Org.nr. 769605-0660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18 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.

MD

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 Bostadsrättsföreningen Jordgubben 18 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2019



Madelene Sundell Karlsson

Auktoriserad revisor