

Årsredovisning för
HSB BRF Kruthusbacken i Solna
769602-5894

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Bu

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Kruthusbacken i Solna, 769602-5894 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

POPPELN 3 är bebyggd år 1939 med ett bostadshus om 24 lägenheter. Fastigheten förvärvades den 1 augusti 2002. Av lägenheterna disponerar föreningen 2 som hyreslägenheter. Föreningen är lagfarna ägare till Poppeln 3.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handhas av Microfix, e-post: lotta@microfix.se.

Den tekniska förvaltningen handhas av företaget Sergej Suchov, som också sköter allmän översyn av fastighet och gård. Alla arbeten som avser den tekniska förvaltningen, beställs av styrelsen.

Reparationer, underhåll

* Under året har sex lägenheter fått nya radiatortermostater.

* Nya gasspisar med ugn samt en kyl/frys har installerats hos föreningens två hyresgäster.

* Underhåll i en hyreslägenhet har gjorts enligt åtgärdsplan överenskommet med handläggare på Hyresgästföreningen.

* OVK-besiktning är godkänd av O Nilsson Consulting Farsta AB, som dröjt med korrekt besiktningsprotokoll.

* Styrelsen har börjat ta in offerter för en ny fjärrvärmecentral då den nuvarande är i behov av att ersättas på grund av ålder samt driftekonomi.

* Ny uppställningsplats för föreningens avfallsbehållare och även ett staket har satts upp ut mot Kruthusbacken för att undvika att obehöriga beträder tomten.

* Två gemensamma städdagar har genomförts under året.

Ekonomi

* Styrelsen har beslutat att stryka skulden mot styrelsen för den del av arvudet som ej utbetalades under 2017 till den då sittande styrelsen.

* Ett av föreningens lån, 2 000 000 kr., har bundits på två år för att få mer förutsägbara kostnader.

* Avtal har slutits mellan föreningen och Octagon AB gällande dispositionsrätt till fastighetens vind, tidigare inskrivet i föreningens ekonomiska plan.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse skett.

Förändring i medlemsantalet:

IB	25
Förändring	<u>1</u>
UB	26

Styrelse

Styrelsen har bestått av:

Johan Turesson	ordförande
Carl David Berggren	ledamot
Erica Sörling	ledamot
Ninni Tammi	ledamot, slutat på egen begäran under året
Christoffer Thanger	ledamot
Carl Wilhelm Tennander	ledamot
Bo Hallgren	ledamot fr o m 2018-11-09, utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Övrigt

Från och med 2018, erhåller styrelsen ett arvode om totalt 24 000 kr. att fördela mellan ledamöterna.

Ekonomisk översikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	1 010 957	1 000 880	987 548	993 883	992 640
Resultat efter finansiella poster	-42 959	35 100	160 185	160 943	116 379
Balansomslutning	17 971 012	18 109 585	18 114 916	15 697 000	15 591 954
Lån per kvm boyta	13 554	13 618	13 681	11 347	11 379

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond
Vid årets början	4 564 945	476 937	6 529
Avsättning		57 525	-57 525
Årets resultat			-42 959
Vid årets slut	4 564 945	534 462	-93 955

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

På extra föreningsstämma 2018-02-22 antogs nya stadgar i en första läsning och därmed togs beslut om att ansluta föreningen till HSB Stockholm. Medlemskapet trädde i kraft under 2018. På ordinarie föreningsstämma 2018-06-07 togs; i en andra läsning; också beslut om att anta de nya stadgarna som är anpassade till nya lager och formkrav. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2018-10-04. Förutom det, har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan med tanke på de nya stadgarna.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	6 529
Avsättning till fond för yttre underhåll	-57 525
Årets resultat	-42 959
Summa	-93 955

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, 93 955 kronor, förs vidare i ny räkning.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning		1 010 957	1 000 880
Övriga rörelseintäkter		250	1 000
		<u>1 011 207</u>	<u>1 001 880</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-518 541	-479 979
Övriga externa kostnader		-115 485	-68 090
Personalkostnader	3	-6 077	-53 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 657	-240 365
Rörelseresultat		<u>123 447</u>	<u>159 892</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-166 406	-124 791
Resultat efter finansiella poster		<u>-42 959</u>	<u>35 101</u>
Resultat före skatt		<u>-42 959</u>	<u>35 101</u>
Årets resultat		<u>-42 959</u>	<u>35 101</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 279 105	17 514 486
Inventarier	5	40 593	52 869
		<u>17 319 698</u>	<u>17 567 355</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 319 698</u>	<u>17 567 355</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 120
Övriga fordringar		60 051	44 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 918	23 909
		<u>81 969</u>	<u>69 212</u>
<i>Kassa och bank</i>		569 345	473 018
Summa omsättningstillgångar		<u>651 314</u>	<u>542 230</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 971 012</u>	<u>18 109 585</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 564 945	4 564 945
		<u>4 564 945</u>	<u>4 564 945</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		534 462	476 937
Balanserad vinst eller förlust		-93 955	6 529
		<u>440 507</u>	<u>483 466</u>
Summa eget kapital		<u>5 005 452</u>	<u>5 048 411</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 958 290	12 713 290
		<u>11 958 290</u>	<u>12 713 290</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		755 000	60 000
Leverantörsskulder		12 555	20 740
Skatteskulder		91 148	89 492
Övriga kortfristiga skulder		14 740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 827	177 652
		<u>1 007 270</u>	<u>347 884</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 971 012</u>	<u>18 109 585</u>

ASL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar är upptagna med det värde varmed de förväntas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	100
Fasad, balkonger, tak	25
Inventarier	5

Not 2 Fastighetskostnader

<i>Fastighetskostnader</i>	2018-12-31	2017-12-31
Drift (el, värme, vatten, sophämtning, städning, fastigh. förvaltning)	343 051	346 964
Reparationer, underhåll	98 409	57 238
Fastighetsförsäkring	31 243	30 467
Fastighetsavgift/skatt	45 838	45 310
	518 541	479 979

Not 3 Styrelsearvoden

Medelantalet i styrelsen

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	4	3
Kvinnor	2	4
Totalt	6	7

Löner, arvoden samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner	0	2 000
Arvoden	24 000	38 752
Arvode 2017 återfört	-19 376	0
Sociala kostnader	7 540	12 802
Sociala kostnader 2017 återfört	-6 087	0
	6 077	53 554

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	19 425 431	19 425 431
Vid årets slut	19 425 431	19 425 431
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 910 945	-1 675 564
-Årets avskrivning	-235 381	-235 381
Vid årets slut	-2 146 326	-1 910 945
Redovisat värde vid årets slut	17 279 105	17 514 486
Mark	5 117 010	5 117 010
<i>Taxeringsvärde:</i>		
Byggnad	9 809 000	9 809 000
Mark	9 366 000	9 366 000
	19 175 000	19 175 000

Not 5 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	61 379	17 629
-Nyanskaffningar	0	43 750
	61 379	61 379
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 510	-3 526
-Årets avskrivning	-12 276	-4 984
	-20 786	-8 510
Redovisat värde vid årets slut	40 593	52 869

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31	
<i>Lån hos SEB</i>			
Skulder som förfaller ett år från balansdagen	755 000	60 000	
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	11 958 290	12 473 290	
<i>Lånebelopp</i>	<i>Bindningstid</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Räntesats</i>
4 884 145	Rörlig	1,55	1,03
4 884 145	Rörlig	1,62	1,03
2 000 000	Två år t o m 2020-05-28	1,53	1,03
250 000	Rörlig	1,53	1,26

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 849 000	12 849 000
	12 849 000	12 849 000
Summa ställda säkerheter	12 849 000	12 849 000

Eventalförpliktelser

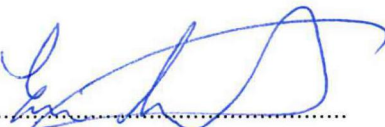
Övriga eventalförpliktelser	0	0
	0	0
Summa eventalförpliktelser	0	0

Underskrifter

Stockholm 2019-04-30


.....
Johan Turesson
Ordförande


.....
Carl David Berggren
Styrelseledamot


.....
Erica Sörling
Styrelseledamot


.....
Carl Wilhelm Tennander
Styrelseledamot


.....
Bo Hallgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-30


.....
Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Kruthusbacken i Solna

Org.nr 769602-5894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kruthusbacken i Solna för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 revisionssed 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. Risken 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.

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 HSB BRF Kruthusbacken i Solna för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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.

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 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.

Stockholm den 30 april 2019



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor