

Årsredovisning för
Brf Vårt Hem nr 5
702002-5636

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 5, 702002-5636, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MIDGÅRD 4	1916	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförening. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok: 5

2 rok: 9

3 rok: 9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
-Fotograf	80	3 år
-Byggfirma	70	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Förråd

Wc med dusch

Åtgärder senaste 5 åren

Åtgärder under 2019:

- Genomfört energideklaration
- Genomfört radonmätning
- Takläckage åtgärdat i gårdshuset
- Upphandling av projektledare inför kommande gårdsrenovering

6

Åtgärder under 2018:

- Installation av ny dörrautomatik i gårdshuset
- Barnvagnsförråd
- Nytt tak över entrén till gatuhuset via gården

Åtgärder under 2017:

- Installation av ny fjärrvärmecentral.
- Installation av nya ventiler i samtliga lägenheter.
- Installation av ny dörröppnare till Gårdshuset.
- Målning av entrédörr.

Åtgärder under 2016:

- OVK-besikning utförd av Sala Energi AB.
- Uppdatering av underhållsplanen tillsammans med SBC.
- Inspektion av källare och gård mot Dalagatan tillsammans med Ovento.
- Upphandling av ny fjärrvärmecentral för installation under kvartal 1 2017.
- Reparation av vattenläcka in en av medlemslägenheterna.

Åtgärder under 2015:

- Målning av dörrar på innergården.
- Påbörjats att utreda bjälklagets status på innergården. Detta arbete fortsätter under 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ekonomistöd AB:
-ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen föreningens regi:
-teknisk förvaltning

Städning i trapphuset har skötts av Städkompaniet AB
-september-maj 4 ggr/månad
-juni-augusti 2 ggr/månad

Övriga avtal

Energisparkonsult P Albertsson AB-skötsel och översyn av fjärrvärmesystemet
Securitas-jourmontör
ComHem-kabel-TV
Bredbandsbolaget-bredbandsavtal
Moderna Försäkringar-försäkring inklusive gemensamt bostadsrättstillägg

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under 2019.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är;
-Ansökan skall ske hos styrelsen. För övriga villkor se stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning
Ted Fridman, ledamot
Erik Westman, ledamot
Martin Edling, ledamot
Fredrik Nilsson, ledamot
Lena Svensson, ledamot
Roger Larsson, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm.

Valberedning

Valberedning har varit Niclas Hansson och Roger Larsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Övrig information

Under 2019 genomfördes 2 städdagar, på våren respektive på hösten.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	981 109	934 345	913 449	867 738	827 373
Resultat efter finansiella poster	269 972	153 013	128 818	26 442	142 323
Soliditet %	27	22	19	16	15

Eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Fond för balkonger	Ansamlad förlust
Vid årets början	970 225	21 156	1 483 556	157 105	-1 812 540
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avs yttre reparat.fond enl stadgar			88 644		-88 644
Avs fond balkonger enl stadgar				14 100	-14 100
Årets resultat					269 972
Vid årets slut	970 225	21 156	1 572 200	171 205	-1 645 312

Förslag till disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 645 312, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till yttre fond enl stadgar (0,2% av taxeringsvärdet)	123 216
Avsättes till balkongfond enl stadgar	14 100
Balanseras i ny räkning	-1 782 628
Summa	-1 645 312

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		980 623	934 345
Övriga rörelseintäkter		58 533	71 414
		<u>1 039 156</u>	<u>1 005 759</u>
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-566 309	-621 886
Administrationskostnader		-64 564	-95 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 683	-115 160
		<u>-743 556</u>	<u>-832 320</u>
Rörelseresultat		<u>295 600</u>	<u>173 439</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 628	-20 426
Resultat efter finansiella poster		<u>269 972</u>	<u>153 013</u>
Resultat före skatt		<u>269 972</u>	<u>153 013</u>
Årets resultat		<u>269 972</u>	<u>153 013</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 590 513	2 697 384
Inventarier, verktyg och installationer	4	46 947	52 759
		<u>2 637 460</u>	<u>2 750 143</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 637 460</u>	<u>2 750 143</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 255	66 801
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Övriga fordringar		4 441	4 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>31 456</u>	<u>14 341</u>
		61 952	88 619
Kassa och bank		<u>1 271 155</u>	<u>856 497</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 333 107</u>	<u>945 116</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 970 567</u>	<u>3 695 259</u>

13

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 762	4 762
Upplåtesleavgifter		965 463	965 463
Yttre reparationsfond, reservfond		1 593 356	1 504 712
Fond för balkonger		171 205	157 105
		<u>2 734 786</u>	<u>2 632 042</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 915 284	-1 965 553
Årets resultat		269 972	153 013
		<u>-1 645 312</u>	<u>-1 812 540</u>
Summa eget kapital		<u>1 089 474</u>	<u>819 502</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 503 900	2 503 900
		<u>2 503 900</u>	<u>2 503 900</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		45 499	51 764
Skatteskulder		5 741	3 221
Övriga kortfristiga skulder		36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 953	280 872
		<u>377 193</u>	<u>371 857</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 970 567</u>	<u>3 695 259</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		269 972	153 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		122 827	115 332
		<u>392 799</u>	<u>268 345</u>
Betald inkomstskatt		2 520	-622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		395 319	267 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		26 666	-44 882
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 672	29 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten		424 657	252 112
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-39 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-39 500
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	
Årets kassaflöde		424 657	212 612
Likvida medel vid årets början		856 497	643 885
Likvida medel vid årets slut		<u>1 281 154</u>	<u>856 497</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	35-120
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar, avskrivningarna är beräknade på uppskattad kvarvarande nyttjandeperiod.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Tak 15 år
- Fasad, fönster 15 år
- Stammar 10 år/50år
- Fönsterventiler 20 år
- Fjärrvärmecentral 25 år

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 380 819	4 380 819
Vid årets slut	4 380 819	4 380 819
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 683 435	-1 574 093
-Årets avskrivning	-106 871	-109 342
Vid årets slut	-1 790 306	-1 683 435
Redovisat värde vid årets slut	2 590 513	2 697 384
Varav mark	358 000	358 000
Taxeringsvärde byggnader:	17 264 000	14 506 000
Taxeringsvärde mark:	44 344 000	29 816 000
	61 608 000	44 322 000
Bostäder	59 400 000	42 600 000
Lokaler	2 208 000	1 722 000
	61 608 000	44 322 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	93 819	54 319
-Nyanskaffningar		39 500
	93 819	93 819
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-41 060	-35 242
-Årets avskrivning	-5 812	-5 818
	-46 872	-41 060
Redovisat värde vid årets slut	46 947	52 759

Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 503 900	2 503 900
Ställda säkerheter för övriga skulder		
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 723 000	2 723 000
	2 723 000	2 723 000

6

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av den extraordinära situation som Coronaviruset under väldigt kort tid skapat under mars 2020 har föreningen beslutat att tillåta en hyresgäst till en av föreningens lokaler betala en lägre hyra under tre månader under våren 2020. Överenskommelsen innebär att hyresgästen därefter ska återbetala motsvarande del som reducerats vilket betyder en något lägre likviditet för föreningen under våren 2020 men oförändrade hyresintäkter över tid.

Underskrifter

Stockholm den 8 april 2020



Ted Fridman



Erik Westman



Martin Edling



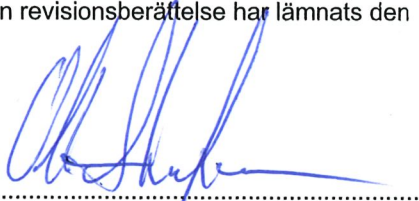
Fredrik Nilsson



Lena Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den

20-04-08



Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårt Hem nr 5
Org.nr. 702002-5636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 Brf Vårt Hem nr 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 "Revisorans ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

Revisorans 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, 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 överträdelse 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 8 april 2020



Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor