ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifte	12

CH TH

Brf Sofia Strand
Org.nr. 716416-3417

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Fastighet
Nektarinen 5, Stockholms kommun
Tegelviksgatan 37, 39
116 41 STOCKHOLM

Styrelse
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan föregående ordinarie stämma:

Tommy Holm	ordförande
Pia Karlsson	ledamot
Christina Muljadi	ledamot
Jens Lyrestam	ledamot
Rune Andersson	ledamot
Anders Ornell	suppleant
Magnus Gylje	suppleant

Revisor
Bengt Möller, Revisorcompaniet
Stefan Hällberg, suppleant

Valberedning
Valberedning har varit Andreas Lindström och Chris Lundberg.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden inklusive ordinarie årsstämma.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har en lägenhet överlåtits under året.

Lägenhetsfördelning: 16 st 2 rok, 7 st 3 rok, 14 st 4 rok och 1 st 6 rok.
Lokalfördelning: 1 st i markplan 36,9 m2, 1 st i källarplan 85,8 m2.
Båda lokalerna har varit uthyrda under året.

Föreningen upplåter 14 garageplatser med hyresrätt.
Total byggrätt enligt taxeringsbeskedet 3.960 kvm, varav 3.104 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

CM TH

Ekonomi
Den kommunala avgiften för bostäder för 2019 uppgick till 1 377 kr/lgh och år.
Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 52 326 kr (38 x 1 377).

Fastighetsskatt på taxeringsvärdet för lokaler utgår med 1% vilket för 2019 blir 14 500 kr.

Fastighetens taxeringsvärde. Det uppgår till 123 450 000 kr varav 68 475 000 avser mark och 54 975 000 avser byggnad.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. (1999:1229)
Föreningens säte: Stockholms kommun, Stockholms län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av belysning
Rörelsestyrd LED-belysning har installerats i trapphus och andra gemensamma utrymmen i syfte att minska kostnaden för el.

Ventilation
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts med godkänt resultat. Rengöring och injustering av ventilationssystemet har genomförts.

Förvaltning
Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet. En ny underhållsplan upprättades 2018 för den kommande 10-årsperioden. Bland kommande insatser finns bland annat underhåll av entréportar, fuktskador samt översyn av hissarna.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.
Den tekniska förvaltningen samt trappstädningen har skötts av Fastighetshjälpen Lindgren AB.

Fastigheten
Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar gemensamma markytor och garageanläggningen.
Föreningens representant har under året varit Carina Wiidh med Claes Jugård som suppleant.

Föreningen är ansluten till Hammarbyhamnens sopsugsanläggning.
Avtal om hissarnas skötsel finns med i S.t Eriks Hiss AB.
Avtal för TV och Bredband finns med Com Hem AB. Gruppavtal för samtliga lägenheter slöts under 2016 och har under 2019 förnyats med högre hastighet på bredbandet.

Avtal för fjärrvärme finns med Fortum.
Avtal för el finns med Eon.

Avtal finns med Electrolux för utrustning i tvättstuga.

Låneportföljen ligger hos Nordea. Amortering har gjorts med 750 000 kr.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

CM TH

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	59
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 743 453	2 724 784	2 726 834	2 674 039
Resultat efter finansiella poster	424 406	292 167	165 100	47 704
Soliditet (%)	68,73	67,96	67,46	66,70
Lån/m2 boyta	7 861	8 102	8 264	8 515
Avgifter/m2 boyta	775	775	775	758
Kostnadsräntor/m2 boyta	120	186	230	275
Operativt resultat	976 206	843 967	716 900	599 504

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Belopp vid årets ingång	53 161 748	1 070 564	-402 675	292 167	54 121 805
Vinstdisposition			292 167	-292 167	
Reservering till UH-fond		278 398	-278 398		
Årets resultat				424 406	424 406
Belopp vid årets utgång	53 161 748	1 348 962	-388 906	424 406	54 546 211

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-388 906
Årets resultat	424 406
	35 500
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond yttre underhåll	278 398
I anspråkstagande av fond yttre underhåll	-35 449
Balanseras i ny räkning	-207 449
	35 500

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

CM TH

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 743 453	2 724 784
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 743 453	2 724 784
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 319 226	-1 230 250
Personalkostnader	4	-74 610	-73 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-551 800	-551 800
Summa rörelsekostnader		-1 945 636	-1 855 329
Rörelseresultat		797 817	869 455
Finansiella poster	6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 411	-577 288
Summa finansiella poster		-373 411	-577 288
Resultat efter finansiella poster		424 406	292 167
Resultat före skatt		424 406	292 167
Årets resultat		**424 406**	**292 167**

CM TH

Brf Sofia Strand
Org.nr. 716416-3417

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	77 966 220	78 504 920
Inventarier, verktyg och installationer	8	75 818	88 918
Summa materiella anläggningstillgångar		78 042 038	78 593 838
Summa anläggningstillgångar		78 042 038	78 593 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29	1 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 284	54 894
Summa kortfristiga fordringar		59 313	56 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 255 221	983 187
Summa kassa och bank		1 255 221	983 187
Summa omsättningstillgångar		1 314 534	1 039 405
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 356 572**	**79 633 243**

TH

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 161 748	53 161 748
Fond för yttre underhåll		1 348 963	1 070 565
Summa bundet eget kapital		54 510 711	54 232 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-388 906	-402 675
Årets resultat		424 406	292 167
Summa fritt eget kapital		35 500	-110 508
Summa eget kapital		54 546 211	54 121 805
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 400 000	25 150 000
Summa långfristiga skulder		24 400 000	25 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 632	38 714
Skatteskulder		1 255	0
Övriga skulder		42 410	44 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 064	278 095
Summa kortfristiga skulder		410 361	361 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 356 572**	**79 633 243**

TH

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter Brf.	2 404 500	2 404 500
Hyror bilplatser	168 000	168 000
Hyresintäkter lokaler	170 832	151 864
Påminnelseavgift	121	420
	2 743 453	2 724 784

Not 3 Övriga externa kostnader	**2019**	**2018**
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	37 904	36 720
Övrigt underhåll	235 754	133 343
Städning	47 395	45 900
Trädgårdsskötsel	28 858	37 388
Serviceavtal	26 237	17 215
Tvättstuga underhåll, reparation	2 349	6 045
Reparation lås, portar	5 815	7 025
Hiss reparation	19 567	12 441
El för drift och belysning	144 570	145 895
Uppvärmning	229 601	259 540
Vatten	59 097	57 481
Sophämtning	66 547	64 285
Vinterunderhåll	0	4 302
Fastighetsförsäkring	26 251	25 796
Samfällighetskostnad	120 276	104 588
Kabel-TV, bredband	90 935	86 938
Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	14 500	13 470
Kommunal avgift	52 326	50 806
Förbrukningsmaterial	1 610	1 379
Internet	1 780	1 780
Revisionsarvoden	20 375	19 375
Förvaltningsarvode	53 304	52 131
Administrationskostnader	4 856	5 609
Besiktningskostnad	22 218	33 334
Bankkostnader	7 101	7 464
	1 319 226	1 230 250

Not 4 Personal

Arvoden styrelse	60 000	60 000
Sociala kostnader	14 610	13 279
Summa	74 610	73 279

CM TH

Not 5 Avskrivningar av materiella tillgångar	**2019**	**2018**
Avskrivningar på byggnader	538 700	538 700
Avskrivningar på maskiner och inventarier	13 100	13 100
	551 800	551 800

Not 6 Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader		
Låneräntor	-205 705	-170 451
Räntesäkring	-167 706	-406 918
Kostndsräntor skatter och avg.	-0	81
Summa	**-373 411**	**-577 288**
Summa Total	**-373 411**	**-577 288**

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Utgående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Ingående avskrivningar	-7 139 080	-6 600 380
Årets avskrivningar	-538 700	-538 700
Utgående avskrivningar	-7 677 780	-7 139 080
Mark	21 000 000	21 000 000
Redovisat värde	**77 966 220**	**78 504 920**
Taxeringsvärden		
Mark	54 975 000	48 303 000
Byggnader	68 475 000	47 044 000
	123 450 000	95 347 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Utgående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Ingående avskrivningar	-41 953	-28 853
Årets avskrivningar	-13 100	-13 100
Utgående avskrivningar	-55 053	-41 953
Redovisat värde	**75 818**	**88 918**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare		**Lånenr**	**Ränta**	**Justeras**	**Kapitalskuld**	**Nästa års amortering**
Nordea Hypotek	3978	87 77686	0,850%	2020-06-17	8 900 000	0
Nordea Hypotek	3978	89 06400	0,700%	2022-05-18	10 000 000	0
Nordea Hypotek	3978	89 44841	0,830%	2020-12-28	5 500 000	0
					24 400 000	0

Två av lånen förfaller under 2020. Vi har ändå rubricerat dessa som långfristig låneskuld pga att de kommer att omsättas.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	32 786 000	32 786 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

Brf Sofia Strand
Org.nr. 716416-3417

Stockholm 2020-04-17

Holm, Tommy

Andersson, Rune

Karlsson, Pia

Muljadi, Christina

Lyrestam, Jens

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2020

Bengt Möller
Auktoriserad revisor
Revisorcompaniet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sofia Strand
Org.nr 716416-3417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofia Strand för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Sofia Strand för räkenskapsåret 2019 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 *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 utförs 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 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 2020-04-27

Bengt Möller
Auktoriserad revisor