

Årsredovisning 2018

BRF AVENBOKEN 1 769613-5586

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-12-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjöstöveln 5 på adressen Folkparksvägen 174 i Hägersten. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 915 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Vi byter försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Protector 2019-02-28.

Styrelsens sammansättning

Eva Bergstrand	Ordförande
Håkan Sköldehammar	Vice Ordförande
Anders Enström	
Annette Nicolson	Sekreterare
Antigona Proni Gribbe	Ekonomiansvarig
David Abresparr	
Anders Axné	
Sven Wingstrand	

Valberedning

Sylvia Ranby och Dag Lindström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anna Stenberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 18-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

EB
AK
APG
AN

Utförda historiska underhåll

2018	Målning av hissdörrar, väggar entréplan, några väggar på våningsplan, golv och dörrar på källarplan.
2018	Målning av trädetaljer på 178 A-D
Maj 2018	Byte av filter i samtliga lägenheter
Sep 2018	Lagning av fasadskador

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Hissinspektion	Inspecta
Serviceavtal hissar	Kone
Städning	Städpoolen
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
TV	ComHem
Trygghetsavtal	Anticimex
Brandskydd	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under 2018 amorterat 2 647 400 varav 2 300 000 har varit extra amortering.

Förändringar i avtal

Vi har skrivit avtal med Anticimex för deras Trygghetsavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

OB
MR
APG
AN

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 104	3 948	4 401	4 088
Resultat efter fin. poster	961	704	1 453	873
Soliditet, %	67	66	65	65
Yttre fond	1 980	1 716	1 544	1 421
Taxeringsvärde	87 337	87 337	87 337	85 232
Bostadsyta, kvm	4 915	4 915	4 915	4 915
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	766	800	824	821
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 578	11 112	11 519	11 622
Genomsnittlig skuldränta, %	0,50	0,34	0,42	1,10
Belåningsgrad, %	32,35	33,84	34,92	34,88

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	32 839	-	-	32 839
Upplåtelseavgifter	69 991	-	-	69 991
Fond, yttre underhåll	1 716	-	264	1 980
Balanserat resultat	3 648	704	-264	4 088
Årets resultat	704	-704	961	961
Eget kapital	108 899	0	961	109 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 088
Årets resultat	961
Totalt	5 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande




Reservering fond för yttre underhåll	264
Balanseras i ny räkning	4 785
	5 049

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

[Handwritten signatures and initials]
 S
 BB
 ML
 ARG
 AN

Resultaträkning


	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 104	3 948
Rörelseintäkter		1	7
Summa rörelseintäkter		4 105	3 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 939	-1 979
Övriga externa kostnader	7	-134	-179
Personalkostnader	8	-112	-109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694	-727
Summa rörelsekostnader		-2 878	-2 994
Rörelseresultat		1 227	961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-266	-256
Summa finansiella poster		-266	-256
Resultat efter finansiella poster		961	704
Årets resultat		961	704




Balansräkning

Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	160 721	161 415
Summa materiella anläggningstillgångar		160 721	161 415
Summa anläggningstillgångar		160 721	161 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66	71
Övriga fordringar	12	1 756	2 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	256	171
Summa kortfristiga fordringar		2 078	2 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		69	69
Summa kassa och bank		69	69
Summa omsättningstillgångar		2 147	3 034
Summa tillgångar		162 867	164 448


 MZ
 ARG
 AN

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 830	102 830
Fond för yttre underhåll		1 980	1 716
Summa bundet eget kapital		104 810	104 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 088	3 648
Årets resultat		961	704
Summa fritt eget kapital		5 049	4 352
Summa eget kapital		109 860	108 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	51 362	54 543
Summa långfristiga skulder		51 362	54 543
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		626	73
Leverantörsskulder		280	250
Skatteskulder		166	124
Övriga kortfristiga skulder		15	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	558	540
Summa kortfristiga skulder		1 645	1 007
Summa eget kapital och skulder		162 867	164 448






Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Avenboken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	0	9
Hysesintäkter, p-platser	303	305
Intäktsreduktion	0	-337
Årsavgifter, bostäder	3 765	3 931
Övriga intäkter	36	48
Summa	4 105	3 955

Not 3, Fastighetsskötsel

	2018	2017
Besiktning och service	51	50
Fastighetsskötsel	58	41
Städning	64	51
Summa	172	141

Not 4, Reparationer		
	2018	2017
Reparationer	269	340
Summa	269	340
Not 5, Taxebundna kostnader		
	2018	2017
Fastighetsel	40	39
Sophämtning	80	77
Uppvärmning	455	401
Vatten	82	95
Summa	658	611
Not 6, Övriga driftskostnader		
	2018	2017
Bredband	70	70
Fastighetsförsäkringar	66	48
Fastighetsskatt	104	63
Kabel-TV	57	56
Samfällighet	542	648
Summa	840	886
Not 7, Övriga externa kostnader		
	2018	2017
Förbrukningsmaterial	3	2
Kameral förvaltning	55	59
Konsultkostnader	0	43
Revisionsarvoden	28	33
Övriga förvaltningskostnader	48	42
Summa	134	179
Not 8, Personalkostnader		
	2018	2017
Sociala avgifter	26	26
Styrelsearvoden	85	83
Summa	112	109
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	265	256
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	266	256

g BB
ML
APG

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	164 887	164 887
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>164 887</u>	<u>164 887</u>
Ingående ackumulerad avskrivning		
Årets avskrivning	-3 472	-2 764
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 166</u>	<u>-3 472</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>160 721</u>	<u>161 415</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	28 666	28 666
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 337	65 337
Taxeringsvärde mark	22 000	22 000
Summa	<u>87 337</u>	<u>87 337</u>
Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	186	186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>186</u>	<u>186</u>
Ingående ackumulerad avskrivning		
Avskrivningar	-186	-167
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>-20</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
HoF Klientmedelskonto	1 726	2 718
Skattekonto	0	4
Övriga fordringar	30	0
Summa	<u>1 756</u>	<u>2 722</u>
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	17	18
Försäkringspremier	27	8
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	15	14
Vatten	22	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160	101
Summa	<u>256</u>	<u>171</u>

AN APG M BB

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-09-09	0,51 %	21 883	23 438
Nordea Hypotek	2019-11-13	0,38 %	16 396	16 864
Nordea Hypotek	2019-03-18	0,73 %	13 709	14 313
Summa			51 989	54 616
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			626	

Av lånen utgör 51 362 000 kronor lån med löptid som förfaller inom 12 månader. Då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen har lånen redovisats som långfristiga trots att de tekniskt sett förfaller inom ett år.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode		
El	25	25
Förutbetalda avgifter/hyror	4	4
Löner	339	339
Sociala avgifter	85	83
Uppvärmning	27	26
Utgiftsräntor	58	42
Summa	558	540

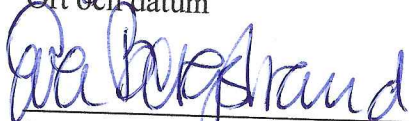
Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	62 000	62 000
Summa	62 000	62 000

8 ob
M
AG
AN

Underskrifter

Hägersten, 2019 - 04 - 29

Ort och datum



Eva Bergstrand
Ordförande



Annette Nicolson
Sekreterare



Antigona Proni Gribbe
Ekonomiansvarig

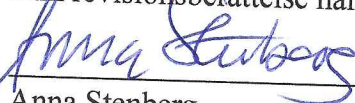


David Abresparr



Anders Axner

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 02



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Avenboken 1
Org. nr 769613-5586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Avenboken 1 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på 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 Avenboken 1 för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Avenboken 1 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:

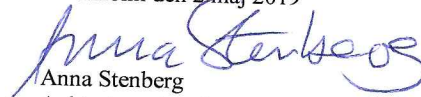
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 2 maj 2019



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor