

Årsredovisning

för

Brf Rudbecks hus i Sollentuna

769631-7671

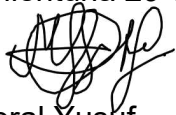
Räkenskapsåret

2019

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Rudbecks hus i Sollentuna intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 29 juli 2020. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur försluten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sollentuna 29-07-2020



Meral Yusuf



Styrelsen för Brf Rudbecks hus i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger samtliga aktier i Sollentuna Lektionen 33 AB, 556940-2380, som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Nicole Heidarzadeh, ordförande

Göran Bertil Brunnberg

Meral Mehmedali Yusuf

Bo Carlqvist

Tobias Malmer

Styrelsesuppleanter

Anna Asp

Andreas Lundin

Kurt Sjöqvist

Sara Åström

Ordinarie revisorer

Sylvia Ceamanos

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2020

2020

2020

2020

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2020

2020

2020

Valda t.o.m. årsstämman

2020



Fastigheter

Under 2017-2018 har det uppförts flerbostadshus med 66 lägenheter, inflyttning skedde i slutet av augusti 2018.

Huset är beläget på Rudbecks väg i Sollentuna.

Information om fastigheten Lektionen 33.

Bostadsrätter	Antal	Yta m²
1 r o k	2	70
2 r o k	36	1791
3 r o k	19	1242
4 r o k	8	648
5 r o k	1	107
Summa	66	3858

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hökerum Bygg AB
Elhandel
Com Hem
Ragns Sells
Schindler

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Sollentuna elhandel
TV, bredband,tele
Källsortering
Serviceavtal hiss

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016 (11 mån)
Nettoomsättning	3 008	963	0	0
Resultat efter finansiella poster	-847	-369	0	0
Soliditet (%)	78	77	15	98
Balansomslutning	241 205	246 597	126 199	1 248
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	641	641	0	0
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 100 000			-368 708	189 731 292
Disposition av föregående års resultat:		120 000	-488 708	368 708	0
Årets resultat				-847 417	-847 417
Belopp vid årets utgång	190 100 000	120 000	-488 708	-847 417	188 883 875

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-488 708
årets förlust	-847 417
	-1 336 125

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	120 000
i ny räkning överföres	-1 456 125
	-1 336 125

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Brf *Sollentuna*
[Handwritten signatures]

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 008 105	963 286
Övriga intäkter	2	248 389	18 150
		3 256 494	981 436
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 241 352	-456 796
Övriga kostnader		-460 985	-84 508
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 672 141	-563 487
		-3 374 478	-1 104 791
Rörelseresultat		-117 984	-123 355
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 434	-245 353
		-729 434	-245 353
Resultat efter finansiella poster		-847 418	-368 708
Resultat före skatt		-847 418	-368 708
Årets resultat		-847 417	-368 708

Ben *Jeff*
Ben *Jeff*
Ben *Jeff*

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	239 797 372	241 469 513
		239 797 372	241 469 513
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	317 236	317 236
		317 236	317 236
Summa anläggningstillgångar		240 114 608	241 786 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		46 527	1 776 020
Övriga fordringar		13 706	73 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 475	59 882
		160 708	1 908 982
<i>Kassa och bank</i>		929 630	2 900 783
Summa omsättningstillgångar		1 090 338	4 809 765
SUMMA TILLGÅNGAR		241 204 946	246 596 514

Ben
Gul
Liff
Ar

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

190 100 000

190 100 000

Fond för yttre underhåll

6

120 000

0

190 220 000

190 100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-488 708

0

Årets resultat

-847 417

-368 708

-1 336 125

-368 708

Summa eget kapital

188 883 875

189 731 292

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

50 954 522

51 431 955

Summa långfristiga skulder

50 954 522

51 431 955

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

520 836

520 836

Leverantörsskulder

569

17 816

Aktuella skatteskulder

233 400

208 400

Övriga skulder

9 433

4 088 998

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

602 311

597 217

Summa kortfristiga skulder

1 366 549

5 433 267

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

241 204 946

246 596 514

Brf Rudbeck.
Gneff
Oh

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Tak, fönster och fasad	2%
el, värme, installationer	4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.



Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 21,4 procent.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Sollentuna Lektionen 33 AB som ägde fastigheten Lektionen 33. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Vidarefakturerade kostnader	137 511	0
Försäkringsersättning	60 375	0
Övr intäkter	50 503	18 150
	248 389	18 150



Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	363 612	127 516
El/vatten	254 508	89 712
Fastighetsskötsel	265 940	87 695
Renhållning	149 502	54 232
Serviceavtal	4 000	5 335
Underhåll	178 790	70 069
Fastighetsskatt	25 000	22 237
	1 241 352	456 796

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 033 000	115 067 104
Inköp	0	126 965 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 033 000	242 033 000
Ingående avskrivningar	-563 487	0
Årets avskrivningar	-1 672 141	-563 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 235 628	-563 487
Utgående redovisat värde	239 797 372	241 469 513
Taxeringsvärden byggnader	70 500 000	
Taxeringsvärden mark	25 000 000	
	95 500 000	

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sollentuna Lektionen 33 AB	100%	100%	100	317 236 317 236

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Sollentuna Lektionen 33 AB	556940-2380	Sollentuna	332 598	-2 092

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Reservering enligt stadgar	120 000	0
	120 000	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, ränta 1,02	17 187 388	17 317 597
Swedbank ränta 1,42, bundet till 210825	17 143 985	17 317 597
Swedbank ränta 1,80, bundet till 230825	17 143 985	17 317 597
Varav kortfristig del	-520 836	-520 836
	50 954 522	51 431 955

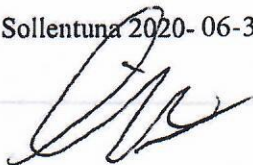
Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	52 083 000	52 083 000
	52 083 000	52 083 000

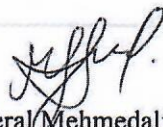
Per Zund
sejfr.
AK

Styrelsens namnunderskrift

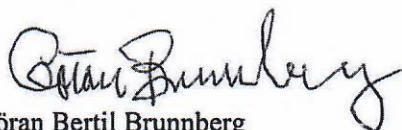
Sollentuna 2020- 06-30



Nicole Heidarzadeh
Ordförande



Meral Mehmedali Yusuf



Göran Bertil Brunnberg



Bo Carlqvist



Tobias Malmer

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-30



Sylvia Ceamanos
Funktionsråd Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rudbecks Hus i Sollentuna

Org.nr 769631-7671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudbecks Hus i Sollentuna 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-03-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 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 Brf Rudbecks Hus i Sollentuna för räkenskapsåret 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 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 den 30 juni 2020



Sylwia Ceamanos
Auktoriserad revisor