

Årsredovisning 2019

BRF LÅNGKORVEN
769606-1410

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2000-09-22.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kopplet 2 på adressen Dianavägen 17-35/Nimrodsg.2 i Stockholm. Föreningen har 6 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 7149 kvm och 6 lokaler om 101 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Jan B Larsson	Ordförande
Lena Hagman	Ledamot
Yvonne Strid	Ledamot
Johanna Lundgren	Suppleant
Micke Hedlund	Suppleant

Revisorer

Christina Wahlström Auktoriserad revisor Revisorspoolen Matsson & Co AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden samt ett antal telefonmöten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Sommar- och vinterunderhåll	Två Smälänningar
Rondering	AB Energibevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har amorterat 2 milj. kronor på fastighetslånet under året.

Föreningen har under året bytt ut samtliga termostater och ventiler på radiatorerna och bytt alla stamventiler samt gjort en injustering av värmesystemet.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft en vår-och en höststäddag. Vi har också haft ett höstmingel på gården och tänt den gemensamma Julgranen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 254	3 261	3 561	2 938
Resultat efter fin. poster	-1 236	95	752	-19
Soliditet, %	89	88	77	75
Yttre fond	2 652	2 114	1 785	1 374
Taxeringsvärde	266 357	179 375	179 375	194 695
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	388	388	431	331
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 066	2 361	2 711	2 711

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	75 682	-	-	75 682
Upplåtelseavgifter	40 546	-	-	40 546
Fond, yttre underhåll	2 114	-	538	2 652
Obs-konto eget kapital	4 922	-	-	4 922
Balanserat resultat	-4 517	95	-538	-4 960
Årets resultat	95	-95	-1 236	-1 236
Eget kapital	118 842	0	-1 236	117 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 960
Årets resultat	-1 236
Totalt	<u>-6 195</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	799
Att från yttre fond i anspråk ta	-670
Balanseras i ny räkning	<u>-6 324</u>
	-6 195

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 254	3 261
Rörelseintäkter		32	45
Summa rörelseintäkter		3 287	3 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 179	-2 468
Övriga externa kostnader	8	-255	-249
Personalkostnader	9	-119	-181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779	-220
Summa rörelsekostnader		-4 332	-3 118
Rörelseresultat		-1 045	188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-193	-96
Summa finansiella poster		-190	-93
Resultat efter finansiella poster		-1 236	95
Årets resultat		-1 236	95

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	130 273	131 042
Maskiner och inventarier	12	63	73
Summa materiella anläggningstillgångar		130 336	131 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	94	94
Summa finansiella anläggningstillgångar		94	94
Summa anläggningstillgångar		130 430	131 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	60
Övriga fordringar	14	23	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131	130
Summa kortfristiga fordringar		182	200
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 007	4 346
Summa kassa och bank		2 007	4 346
Summa omsättningstillgångar		2 189	4 546
Summa tillgångar		132 620	135 755

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 151	121 151
Fond för yttre underhåll		2 652	2 114
Summa bundet eget kapital		123 802	123 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 960	-4 517
Årets resultat		-1 236	95
Summa fritt eget kapital		-6 195	-4 422
Summa eget kapital		117 607	118 842
Avsättningar			
Avsättningar		206	147
Summa avsättningar		206	147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 000	16 000
Summa långfristiga skulder		14 000	16 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1	1
Leverantörsskulder		324	287
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		20	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	460	469
Summa kortfristiga skulder		807	766
Summa eget kapital och skulder		132 620	135 755

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Långkorven 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	0,75 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

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 1 377 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	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	551	558
Hysesintäkter, lokaler	68	69
Årsavgifter, bostäder	2 631	2 631
Övriga intäkter	36	47
Summa	3 287	3 306

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	167	148
Fastighetsskötsel	123	98
Snöskottning	71	68
Städning	157	148
Trädgårdsarbete	74	109
Övrigt	74	2
Summa	666	573

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	463	524
Summa	463	524

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Byte radiatorventilertermostater	670	0
Summa	670	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	433	517
Sophämtning	196	197
Uppvärmning	314	232
Vatten	186	178
Summa	1 129	1 125

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	4	5
Fastighetsförsäkringar	98	112
Fastighetsskatt	133	114
Kabel-TV	16	16
Summa	251	246

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	9	14
Kameral förvaltning	75	75
Konsultkostnader	24	48
Revisionsarvoden	30	9
Övriga förvaltningskostnader	117	103
Summa	255	249

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	21	44
Styrelsearvoden	98	137
Summa	119	181

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	91	95
Övriga räntekostnader	103	1
Summa	193	96

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	131 502	131 502
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 502	131 502
Ingående ackumulerad avskrivning	-460	-250
Årets avskrivning	-768	-210
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 228	-460
Utgående restvärde enligt plan	130 273	131 042
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 702</i>	<i>50 702</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 357	79 375
Taxeringsvärde mark	172 000	100 000
Summa	266 357	179 375

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	102	102
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102	102
Ingående ackumulerad avskrivning	-29	-19
Avskrivningar	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-39	-29
Utgående restvärde enligt plan	<u>63</u>	<u>73</u>

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Långfr. fordr. medlemmar	94	94
Summa	94	94

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	23	9
Summa	23	9

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	93	90
Förvaltning	19	19
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	17
Summa	131	130


Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-05-06	0,60 %	14 000	16 000
Summa			14 000	16 000

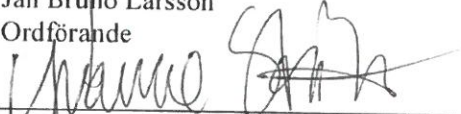
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	58	78
Förutbetalda avgifter/hyror	282	283
Löner	41	41
Sociala avgifter	13	13
Städning	0	12
Uppvärmning	22	23
Utgiftsräntor	16	13
Vatten	30	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5
Summa	484	469

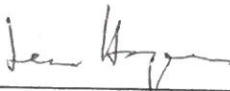
Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	43 203	43 203
Summa	43 203	43 203

Underskrifter

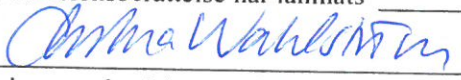

Ort och datum, 2020 - 06 - 09


Jan Bruno Larsson
Ordförande


Yvonne Strid
Ledamot


Lena Hagman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 10


Revisorspoolen Matsson & Co AB
Christina Wahlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Långkorven
Org.nr 769606-1410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långkorven 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 ej kvalificerad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-30 med omodifierade 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 Brf Långkorven 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 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.

Revisorspoolen
Matsson & Co AB

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 tryggande 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.

Täby den 10 juni 2020

Christina Wahlström
auktoriserad revisor