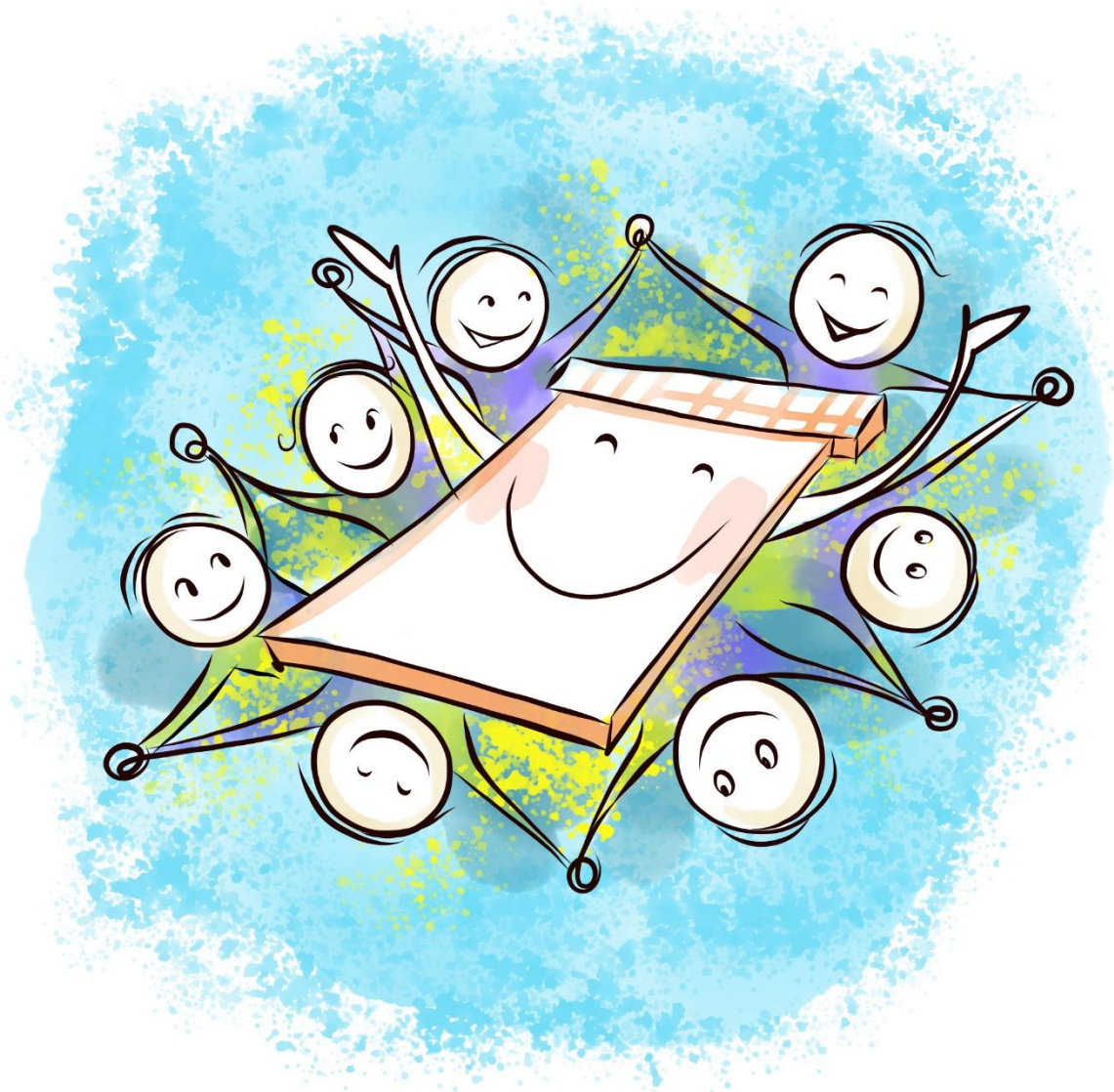


Årsredovisning 2019

BRF Estrid



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under verksamhetsåret	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

Styrelsen för BRF Estrid får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2014-04-26.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bland annat en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Kaninen 1.

Inflyttning skedde under juni och september 2016.

Fastigheten består av 62 lägenheter, total BOA c:a 3078 m².

Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser i garage via Kaninens G:A.

Fastighetsförsäkring har tecknats hos Brandkontoret till fullvärde.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning genomfördes hösten 2018.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 183 500 000 kr.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Ny leverantör och ny layout på hemsida.
- Energideklaration utförd.
- Flertal möten i Kaninens Gemensamhetsanläggning för att driva gemensamma frågor rörande innergård och garage.
- Styrelsen har utöver löpande föreningsangelägenheter arbetat med stämmans motioner och propositioner avseende inglasning balkonger, digitalt informations-, nyckel- och bokningssystem, belysning utemiljö samt solceller. Dessutom har Styrelsen arbetat med att se över och sagt upp avtalet avseende fastighetsskötsel.
- Därtill har styrelsen haft flertalet möten och kontakter gällande hissarna med Uppsala Hiss och Besqab.
- Amortering av fastighetslån har skett med 898 tkr, det vill säga 815 tkr mer utöver ekonomisk plan.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning till och med 2019-05-15:

Torbjörn Olsson	ledamot	ordförande
Emma Hejninger	ledamot	
Erik Åkerman	ledamot	
Louise Sjöberg	ledamot	
Adam Munkbo	ledamot	

Suppleant har varit Mats Nordqvist.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2019-05-15:

Torbjörn Olsson	ledamot	ordförande
Mats Nordqvist	ledamot	
Erik Åkerman	ledamot	
Louise Sjöberg	ledamot	
Adam Munkbo	ledamot	

Suppleant har varit Emma Hejninger.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden. I tillägg har flera informella arbetsmöten samt sammanträden med gemensamhetsanläggningen avhållits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019.

Revisor

Ernst & Young AB Uppsala.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2019 och antas för närvarande även bli det under 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	96
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	93

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Under början av år 2020 har nytt avtal gällande fastighetsskötsel signerats med Wiab service.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 012	2 964	2 816	0
Resultat efter finansiella poster	-307	-212	-319	0
Soliditet (%)	78,6	78,2	77,8	74,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 770 000	124 023	-442 537	-211 656	142 239 830
Avsättning yttre underhållsfond		66 087	-66 087		0
Disposition av föregående års resultat:			-211 656	211 656	0
Årets resultat				-307 041	-307 041
Belopp vid årets utgång	142 770 000	190 110	-720 280	-307 041	141 932 789

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-720 279
Årets resultat	-307 041
	-1 027 320

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	75 384
I ny räkning överföres	-1 102 704
	-1 027 320

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 012 005	2 963 910
Summa rörelseintäkter		3 012 005	2 963 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 344 853	-1 184 549
Styrelsearvode		-81 479	-81 479
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar		-1 348 468	-1 348 468
Summa rörelsekostnader		-2 774 800	-2 614 496
Rörelseresultat		237 205	349 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 379	-561 223
Summa finansiella poster		-544 246	-561 070
Resultat efter finansiella poster		-307 041	-211 656
Resultat före skatt		-307 041	-211 656
Årets resultat		-307 041	-211 656

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	179 454 596	180 803 064
Summa materiella anläggningstillgångar		179 454 596	180 803 064
Summa anläggningstillgångar		179 454 596	180 803 064
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 213	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 976	64 726
Summa kortfristiga fordringar		75 189	64 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 125 858	995 908
Summa kassa och bank		1 125 858	995 908
Summa omsättningstillgångar		1 201 047	1 060 634
SUMMA TILLGÅNGAR		180 655 643	181 863 698

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 770 000	142 770 000
Fond för yttre underhåll		190 110	124 023
Summa bundet eget kapital		142 960 110	142 894 023
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-720 279	-442 536
Årets resultat		-307 041	-211 656
Summa fritt eget kapital		-1 027 320	-654 192
Summa eget kapital		141 932 790	142 239 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	37 932 000	38 830 000
Summa långfristiga skulder		37 932 000	38 830 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		254 584	251 194
Övriga kortfristiga skulder		25 839	5 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		410 430	437 557
Summa kortfristiga skulder		790 853	793 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 655 643	181 863 698

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan tills dess att föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not Styrelsearvode

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelsearvode	61 999	61 999
Sociala kostnader	19 480	19 480
	81 479	81 479

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 500 000	183 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 500 000	183 500 000
Ingående avskrivningar	-2 696 936	-1 348 468
Årets avskrivningar	-1 348 468	-1 348 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 045 404	-2 696 936
Utgående redovisat värde	179 454 596	180 803 064
Taxeringsvärden byggnader	63 110 000	50 915 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	20 000 000
	91 110 000	70 915 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,00	2021-04-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,28	2022-10-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,65	2019-01-24	8 000 000	8 798 000
Stadshypotek	2,10	2025-01-30	16 032 000	16 132 000
			38 032 000	38 930 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

Om fem år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 37,5 Mkr.

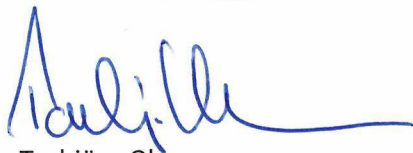
Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	40 830 000	40 830 000
	40 830 000	40 830 000

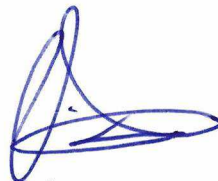
Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

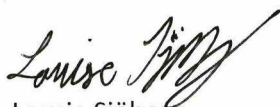
Täby 2020-04-28



Torbjörn Olsson
Ordförande



Erik Åkerman
Ledamot



Lousie Sjöberg
Ledamot



Adam Munkbo
Ledamot



Mats Nordqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Estrid, org.nr 769628-0382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Estrid för år 2019.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Estrid för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7/5 2020

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor