



Org Nr: 769615-8927

Styrelsen för Brf Minnesgården

Org.nr: 769615-8927

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

6844
ZK DS
6844



Förvaltningsberättelse för Brf Minnesgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nederland 21 i Stockholms kommun med gatuadresserna Högbergsgatan 39, Repslagargatan 21-27 samt Noe Arksgränden 6.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	76	5 459
Hysesrätter	14	1 075
Lokaler	7	446
Parkeringar och garageplatser	39	800

(Noterat: Som en följd av garagerenoveringen minskade antalet p-platser med fem. Föreningen innehar inte heller längre några parkeringsplatser för motorcyklar.)

Fastigheten består av 90 lägenheter, sju lokaler, sju förråd för uthyrning samt 39 garageplatser.

Föreningens fastighet är byggd 1983 värdeår 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och men inte bostadsrättstillägg.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med Göta Ark/Balder gällande garageplanen.

Föreningens andel är 40 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Genomgripande renovering av de två garageplanen i samarbete med samfälligheten.
Totalrenovering av föreningens två tvättstugor och deras toaletter, inklusive installation av nytt digitalt bokningssystem.
Fuktmätning av badrum i flertalet lägenheter. Av dessa hade 25 procent fuktskador som åtgärdas snarast under 2019.
OVK-besiktning.

Brandsyn och service av rökluckor.

Komplettering av digitalt inpasseringssystem.

Renovering av ytskikt i en hyreslägenhet.

Vaxning av golven på våningsplanen.

Renovering av ytskikten i den gemensamma föreningslokalen – utfördes av entreprenören för garagerenoveringen som tack för att de fick använda lokalen under det arbetet.

Åtgärdat ett läckage från avloppsledning i entrén till Repslagargatan 27.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fastighet	Badrum renoveras i 10 hyresrätter, januari-april.
2018-2019	Fastighet	Byte av samtliga radiatorventiler i samtliga lägenheter.
2019	Fastighet	Fortsatt stambyte av köksstammarnas nedre del.
2019	Fastighet	Renovering av del av innegård på grund av läckage till garaget Plan 3.
2023	Fastighet	Renovering av tegelfasaden.

KPM
EL
MS
CMB



Förvaltningsberättelse för Brf Minnesgården

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	Fastighet	Nytt inpasseringssystem samtliga portar.
2014	Fastighet	Renovering samtliga fönster.
2015	Fastighet	Installerat fibernätverk genom Stockholms Stadsnät.
2015	Fastighet	Nya portar och entréer med tillhörande belysning och ommålning av dörrar mot Repslagargatan.
2016	Fastighet	Besiktning balkonger.
2016	Fastighet	Lagning och målning av yttertak.
2016	Fastighet	Renovering samtliga trapphus, våningsplan och entréer.
2016	Fastighet	Byte av armaturer i alla källargångar.
2016	Fastighet	Byte av fjärrvärmecentral.
2017	Fastighet	Byte av kvarvarande trädörrar i källare till ståldörrar.
2017	Fastighet	Renovering av ytskikt i några hyresrätter.
2017	Fastighet	Påbörjat pågående stambyte av köksstammars nedre del.
2017	Fastighet	Spolning av köksstammar.
2017	Fastighet	Färdigställning av nytt inpasseringssystem.
2017	Fastighet	Renovering och byte av samtliga sex hissar.

Övriga väsentliga händelser

Anlitat juridisk hjälp i tvist angående kvarboende efter dödsbo, ett ärende som föreningen förlorade efter överklagan. Föreningen fick rättsskyddsersättning genom försäkringen.

Nya och reviderade stadgar godkändes på ordinarie samt extra årsstämma.

Riktlinjer om GDPR infördes 25 maj 2018. Personbiträdesavtal tecknades med de företag föreningen anlitar.

Fyra nyhetsbrev har sänts till samtliga boende och lokalhyresgäster.

Flera fukt- och vattensador har åtgärdats. Två badrum i hyresrätter har renoverats efter fuktskador.

En hyresrätt har avyttrats, en 2:a om 64 m². En annan, en 2:a om 58 m² har sagts upp för avyttring första kvartalet 2019.

Föreningen gick över till att skicka information till boende och lokalhyresgäster via mejl.

Fastighetsskötareavtalet med B.K. Fastighetsservice sades upp.

Ny ordförande och sekreterare i styrelsen sedan juni på grund av avhopp från styrelsen.

Onvända cyklar har rensats bort från gården och cykelrummen.

Stämmobeslutet rörande ombyggnad av outnyttjad källarlokal till föreningslokal har hänskjutits på grund av prioritering av akuta ärenden

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12. Vid stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, ytterligare fyra representerades genom fullmakter, inalles upptogs 20 i röstlängden.

En extra föreningsstämma hölls 2018-04-26 på grund av de nya stadgarna. Då deltog 13 röstberättigade medlemmar, en fullmakt hade lämnats in, inalles upptogs 14 i röstlängden.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Bergh	Ledamot
Christopher De Bachtin	Ledamot
Erik Lindgren	Ledamot
Gunnar von Sydow	Ledamot
Jack Lin	Ledamot
Kjell-Arne Hjelte	Ledamot
Maria Snapp	Ledamot
Rebecka Abu Asba Gardell	Suppleant
Paula de Bachtin	Suppleant
Anci Skiöld	Suppleant
Ulrica Ågren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Lindgren, Rebecka Abu Asba Gardell, Gunnar von Sydow och Jack Lin (avgick i juni)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, därtill protokollförda byggmöten med entreprenörer.

Firmatecknare

Samtliga ledamöter har varit firmatecknare. Teckning sker två i förening.

Handwritten signatures and initials: EA, MS, EC, AB, CDMS



Förvaltningsberättelse för Brf Minnesgården

Revisorer

Jörgen Schumacher Auktoriserad revisor

Valberedning

Valberedningen består av Gunlög Hjelte och Gun-Britt Gunnarsson (sammankallande).

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdaterades i januari 2017. Föreningens driftsansvariga har under året fortlöpande utfört fastighetsbesiktning.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 106 (109) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2019). Under året har 8 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	461	466	455	364	345
Totala Intäkter kr/kvm	791	823	846	828	739
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	133	297	241	176	48
Belåning, kr/kvm	2 571	2 571	2 571	3 213	3 584
Räntekänslighet	8%	8%	8%	13%	16%
Drift och underhåll kr/kvm	585	420	440	466	500
Energikostnader kr/kvm	188	182	197	180	191

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'Kau', 'EL', 'MS', 'DS', and 'CdB'.



Förvaltningsberättelse för Brf Minnesgården

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler (ink parkering och garageplatser) då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 523	5 743	5 908	5 778	5 156
Resultat efter finansiella poster	-1 716	-260	-286	-967	-1 233
Soliditet*	90%	90%	90%	87%	85%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 522 823
Rörelsekostnader	- 7 041 365
Finansiella poster	- 197 618
Årets resultat	-1 716 161
Planerat underhåll	+ 546 678
Avskrivningar	+ 2 097 362
Årets sparande	927 879
Årets sparande per kvm total yta	132

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	186 497 859	19 404 854	1 102 752	-10 779 085	-260 378
Balanserad i ny räkning				-260 378	260 378
Upplåtelse lägenheter	2 200 566	1 424 434			
Årets resultat					-1 716 161
Belopp vid årets slut	188 698 425	20 829 288	1 102 752	-11 039 463	-1 716 161

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-11 039 463
Årets resultat	-1 716 161
	-12 755 624

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
Anspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-12 755 624
	-12 755 624

Ytterligare upplysningar Beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Karl" and "CAB".

**Brf Minnesgården**

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 522 823	5 742 943
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 115 622	-2 953 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-121 536	-216 635
Planerat underhåll		-546 678	-281 865
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 168	-162 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 097 362	-2 054 162
Summa rörelsekostnader		-7 041 365	-5 668 565
Rörelseresultat		-1 518 543	74 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 385	16 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-204 003	-351 504
Summa finansiella poster		-197 618	-334 756
Årets resultat		-1 716 161	-260 378

some MS of
- EL AB
CdB

**Brf Minnesgården****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

211 475 179

205 275 211

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

73 634

211 475 179205 348 845

Summa anläggningstillgångar

211 475 179205 348 845**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

57 604

58 724

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 221 922

8 930 068

Placeringskonto HSB Stockholm

2 596 269

2 593 676

Övriga fordringar

Not 9

46 635

133

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

108 100177 205

8 030 530

11 759 806

Kassa och bank

Not 11

402 002

402 002

Summa omsättningstillgångar

8 432 53212 161 808**Summa tillgångar****219 907 711****217 510 653**

r

EK
Kau
AD MS
COMB

**Brf Minnesgården**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	188 698 425	186 497 859
Upplåtelseavgifter	20 829 288	19 404 854
Yttre underhållsfond	1 102 752	1 102 752
	<u>210 630 465</u>	<u>207 005 465</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 039 463	-10 779 085
Årets resultat	-1 716 161	-260 378
	<u>-12 755 624</u>	<u>-11 039 463</u>
Summa eget kapital	<u>197 874 841</u>	<u>195 966 002</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
	20 000 000	20 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	222 938	222 185
Skatteskulder	23 015	54 348
Övriga skulder	Not 14 355 002	402 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 431 915</u>	<u>865 614</u>
	2 032 870	1 544 651
Summa skulder	22 032 870	21 544 651
Summa eget kapital och skulder	<u>219 907 711</u>	<u>217 510 653</u>

EL
Dess
COMB

**Brf Minnesgården**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 716 161	-260 378
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 097 362	2 054 162
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>381 201</u>	<u>1 793 784</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 723	169 805
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	488 219	40 918
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>893 143</u>	<u>2 004 508</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 223 696	-5 359 913
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 223 696</u>	<u>-5 359 913</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 625 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 625 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-3 705 552	-3 355 405
Likvida medel vid årets början	11 925 745	15 281 151
Likvida medel vid årets slut	8 220 193	11 925 745

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Handwritten notes in blue ink: "Kassaflödesanalys", "EL", "AS", "CASH".



Brf Minnesgården

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2-7% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 335 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

2

kom
AB
CAB
E2
FUG
CAB



Brf Minnesgården

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 517 305	2 516 280
Hyror	3 109 273	3 188 449
Bredband	151 258	148 950
Övriga intäkter	123 381	38 802
Bruttoomsättning	<u>5 901 217</u>	<u>5 892 481</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-378 394	-40 254
Hysesförluster	0	-109 284
	<u>5 522 823</u>	<u>5 742 943</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	400 075	229 821
Reparationer	1 501 938	492 193
El	334 815	317 752
Uppvärmning	738 598	722 925
Vatten	241 599	230 322
Sophämtning	86 117	84 012
Fastighetsförsäkring	86 063	90 259
Kabel-TV och bredband	140 841	146 409
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	268 330	266 350
Förvaltningsarvoden	296 810	362 438
Övriga driftkostnader	20 437	10 920
	<u>4 115 622</u>	<u>2 953 401</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 425	26 260
Administrationskostnader	31 039	151 815
Extern revision	22 000	20 000
Konsultkostnader	50 991	13 563
Medlemsavgifter	5 082	4 997
	<u>121 536</u>	<u>216 635</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	120 000	120 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	34 168	36 502
	<u>160 168</u>	<u>162 502</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 191	4 105
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 594	2 591
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	9 778
Övriga ränteintäkter	600	274
	<u>6 385</u>	<u>16 748</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	203 813	351 504
Övriga räntekostnader	190	0
	<u>204 003</u>	<u>351 504</u>

Handwritten signatures and initials: EL, KAN, MS, COB.

**Brf Minnesgården**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	119 174 776	113 888 497
Anskaffningsvärde mark	98 368 241	98 368 241
Årets investeringar	8 297 330	5 286 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 840 347	217 543 017
Ingående avskrivningar	-12 267 806	-10 213 644
Årets avskrivningar	-2 097 362	-2 054 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 365 168	-12 267 806
Utgående bokfört värde	211 475 179	205 275 211
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	179 800 000	179 800 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	73 634	0
Omföring till byggnad	-73 634	73 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	73 634
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	46 475	0
Skattekonto	160	133
	46 635	133
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	108 100	108 445
Upplupna intäkter	0	68 760
	108 100	177 205
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	402 002	402 002
	402 002	402 002

EL
KMA
AS
CMB



Brf Minnesgården

Noter	2018-12-31			2017-12-31	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	186 497 859	19 404 854	1 102 752	-10 779 085	-260 378
Resultatdisposition			0	-260 378	260 378
Årets resultat					-1 716 161
Belopp vid årets slut	188 698 425	20 829 288	1 102 752	-11 039 463	-1 716 161

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2757780149	0,99%	2019-06-19	5 000 000	0
Swedbank hypotek	2853011332	1,00%	2019-03-28	10 000 000	0
Swedbank hypotek	2857778050	1,10%	2019-03-28	5 000 000	0
				20 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 60 621 150 60 621 150

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	355 002	355 865
Momsskuld	0	46 639
	355 002	402 504

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 181	4 555
Förutbetalda hyror och avgifter	486 204	496 261
Övriga upplupna kostnader	940 530	364 798
	1 431 915	865 614

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

20

Handwritten signatures and initials: KAUF, IL, MS, AS, COLK



Brf Minnesgården

Noter

2018-12-31

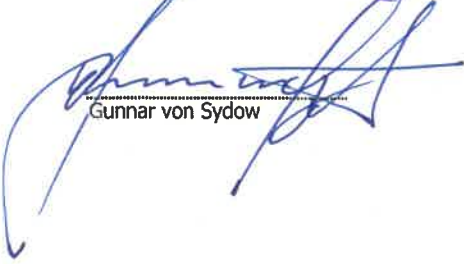
2017-12-31

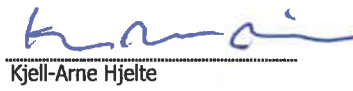
Stockholm, den 2019-03-12

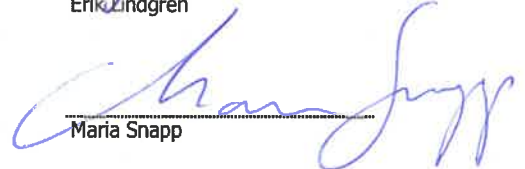

Anders Bergh


Christopher De Bachtin


Erik Lindgren


Gunnar von Sydow


Kjell-Arne Hjelte


Maria Snapp

Min revisionsberättelse har 2019-03-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jörgen Schumacher

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Minnesgården
Org.nr. 769615-8927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Minnesgården 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 och kassaflöde 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 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.

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:

70

- 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. Risker 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 Minnesgården för år 2018 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:

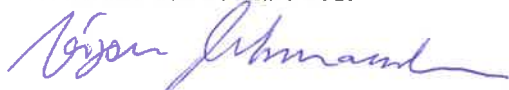
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stocksund den 20 mars 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

