

Årsredovisning 2018

BRF VALLFARTEN 1
769606-0537

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-08-28.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valfarten 1 på adressen Härbärgesv 2 i Hägersten. Föreningen har 14 lägenheter varav 2 stycken är hyresrätter, om totalt 1 080 kvm och 6 lokaler om 303 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Björn Carlsson	Ordförande
Jonas Elamson	Sekreterare
Carl-Johan Lindörn	Kassör
Anders Tjernblom	Ledamot
Mathias Guselin	Ledamot
Cathy Hill	Suppleant

Valberedning

Ragnar Thurén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

MG Je
AT
JK

Planerade underhåll

- 2019 Reparation/uppstagande av balk i källaren
- 2019 Färdigställande av gym
- 2019 Eventuell fönsterrenovering samt målning av plåtdetaljer på taket

Utförda underhåll 2018

- 2018 Framtagande av en energibesparingsplan
- 2018 OVK
- 2018 Se över våra gemensamma utrymmen och optimering av dessa

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Arvode har betalas ut till styrelsen enligt beslut på årsstämma.
Lånevillkor för 3,5 Mkr av förenings lån omförhandlades under januari 2018.
Föreningen har påbörjat renovering av en källarlokal för konvertering till gym.
Ingen hyreshöjning förekom under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

MG
AT
Je
ZL

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 150	1 142	1 133	1 128
Resultat efter fin. poster	68	110	75	176
Soliditet, %	55	54	54	53
Yttre fond	515	455	396	339
Taxeringsvärde	19 929	19 929	19 929	18 756
Bostadsyta, kvm	1 080	1 080	1 080	1 080
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	694	694	694
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 594	10 732	10 905	11 064
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,73	1,87	2,45
Belåningsgrad, %	45,44	45,83	46,37	46,84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	14 544	-	-	14 544
Fond, yttre underhåll	455	-	60	515
Balanserat resultat	-858	110	-60	-808
Årets resultat	110	-110	68	68
Eget kapital	14 251	0	68	14 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-808
Årets resultat	<u>68</u>
Totalt	-739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Balanseras i ny räkning	<u>-799</u>
	-739

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

Mg Je
AR LF
BL

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 150	1 142
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		1 150	1 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-712	-644
Övriga externa kostnader	8	-82	-61
Personalkostnader	9	-20	-12
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113	-113
Summa rörelsekostnader		-927	-829
Rörelseresultat		223	313
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-155	-202
Summa finansiella poster		-155	-202
Resultat efter finansiella poster		68	110
Årets resultat		68	110

MG Je 5/12
AT 3/12

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	25 179	25 288
Maskiner och inventarier	12	0	3
Summa materiella anläggningstillgångar		25 179	25 292
Summa anläggningstillgångar		25 179	25 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	45
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44	42
Summa kortfristiga fordringar		53	87
Kassa och bank			
Kassa och bank		988	877
Summa kassa och bank		988	877
Summa omsättningstillgångar		1 042	964
Summa tillgångar		26 221	26 256

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 544	14 544
Fond för yttre underhåll		515	455
Summa bundet eget kapital		15 059	14 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-808	-858
Årets resultat		68	110
Summa fritt eget kapital		-739	-748
Summa eget kapital		14 320	14 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 280	11 420
Övriga långfristiga skulder		50	50
Summa långfristiga skulder		11 330	11 470
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		162	171
Leverantörsskulder		160	117
Skatteskulder		80	79
Övriga kortfristiga skulder		14	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155	149
Summa kortfristiga skulder		571	535
Summa eget kapital och skulder		26 221	26 256

Mg Je Ljdd
AT
BC

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner & inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	127	126
Hysesintäkter, lokaler	329	321
Årsavgifter, bostäder	667	667
Övriga intäkter	27	27
Summa	1 150	1 142

Mg Je GL
AT BL

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	24	9
Fastighetsskötsel	36	93
Snöskottning	5	1
Städning	13	12
Trädgårdsarbete	3	2
Övrigt	0	10
Summa	79	126

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	220	74
Summa	220	74

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Uppdaterad underhållsplan	0	44
Summa	0	44

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	31	30
Uppvärmning	187	184
Vatten	43	41
Summa	261	255

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	35	35
Fastighetsförsäkringar	73	66
Fastighetsskatt	40	40
Kabel-TV	4	4
Summa	152	144

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	12	1
Juridiska kostnader	6	0
Kameral förvaltning	31	30
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	18	15
Summa	82	61

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	5	3
Styrelsearvoden	15	9
Summa	20	12

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	154	202
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	155	202

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 281	26 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 281	26 281
Ingående ackumulerad avskrivning	-992	-883
Årets avskrivning	-110	-110
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 102	-992
Utgående restvärde enligt plan	25 179	25 288
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 415</i>	<i>8 415</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 856	11 856
Taxeringsvärde mark	8 073	8 073
Summa	19 929	19 929

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32	32
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32	32
Ingående ackumulerad avskrivning	-28	-25
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-31	-28
Utgående restvärde enligt plan	0	3

119 32 41
AT 21

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Summa	0	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	19	17
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8
Summa	44	42

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-01-01	1,45 %	3 447	3 483
Stadshypotek	2022-10-30	1,71 %	3 569	3 569
Nordea Hypotek	2019-03-29	0,97 %	4 427	4 539
Summa			11 442	11 591
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			162	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	97	95
Löner	15	9
Sociala avgifter	5	3
Uppvärmning	24	27
Summa	155	149

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 103	12 103
Summa	12 103	12 103

Underskrifter

Stokholm, 2019 - 04 - 29
Ort och datum

Björn Carlsson

Björn Carlsson
Ordförande

Jonas Elamson

Jonas Elamson
Sekreterare

Carl-Johan Lindörn

Carl-Johan Lindörn
Kassör

Anders Tjernblom

Anders Tjernblom
Ledamot

Mathias Guselin

Mathias Guselin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 02

Marie Nordlander

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vallfarten 1
Org.nr. 769606-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallfarten 1 för år 2018.

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 2018 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Brf Vallfarten 1 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggsamt 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, eller
- 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 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 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.

Stockholm den 2/5 2019

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor