

**ÅRSREDOVISNING
2018**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VEKEN NR 9**

**Registreringsnummer
716419-3463**

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN NR 9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Veken nr 9 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Veken 9 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Styrelse/förvaltning

Styrelseledamöter

Joakim Strömholm, ordförande

Kristina Blomberg

Johan Edström

Johanna Fahlén

Amalia Hyttsten

Johanna Bengtsson

Styrelsesuppleanter

Richard Löwenström

Daniel Mogefors

Revisorer har varit:

Christer Fröjd

Thoréns Revisionsbyrå AB

Föreningen

Föreningens styrelse har under året hållit åtta protokollförda möten och i övrigt fortlöpande samråd om aktuella frågor. Ordinarie årsmöte hölls den 28 maj 2018.

Under året har 1 (2) lägenheter bytt ägare. Föreningen välkomnar den nya medlemmen.

Föreningens förvaltning har under året sköts av Hellman Redovisningsbyrå AB.

Fastighetsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till totalt 31 200 tkr varav byggnadsvärdet utgör 11 000 tkr.

Fastigheten har under året hållits fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB.

Under 2018 fick vår ordförande Daniel Mogefors arbete utomlands och ersattes av Joakim Strömholm som ordförande och Kristina Blomberg som vice ordförande.

Vi har genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) med godkänt resultat.

Vi har genomfört en Brandinspektion med företaget Brandsäkra. Resultatet var gott men det återstår en del åtgärder under 2019, för att huset skall kännas säkrare.

Vi fick beröm för att brandsläckare fanns samt att allmänna utrymmen var städade och utan skrymmande föremål. Vi har låtit sanera ett av bergrummen och förgäves målat över div klotter samt haft service på mangeln och lilla maskinen i tvättstugan.

Vi har bytt fjärrvärmecentral eftersom den gamla var ca 20 år gammal vilket medfört ökade kostnader för underhåll, service och driftkostnader. Vi lät samtidigt installera en sk avgasare som gör vattnet i värmesystemet syrafritt och motverkar rostbildning.

Vi har skrivit ett nytt avtal med COM HEM som tillhandahåller ca 14 TV-kanaler och ingår i avgifterna. Resultatet blev att kostnaderna skrivs ner med 50% from juli 2019.

Vi har haft möte med Handelsbanken och lyckats få ner räntorna på nästan alla lån till 1,10-1,25 % vilket kommer att resultera i betydligt lägre räntekostnader.

Avtalen och hantering av andrahandsuthyrningar har fungerat smärtfritt.

Föreningens ekonomi

Kassaflöde 1 januari – 31 december TKR	2018	2017
Likvida medel vid årets början	462	553
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	889	880
Finansiella intäkter	-	-
Minskning kortfristiga fordringar	-	-
Ökning långfristiga skulder	-	482
Ökning kortfristiga skulder	221	5
	1 110	1 367
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	870	1 283
Finansiella kostnader	178	173
Ökning kortfristiga fordringar	15	2
Minskning långfristiga skulder	80	-
Minskning kortfristiga skulder	-	-
	1 143	1 458
Likvida medel vid årets slut	429	462
Årets förändring av likvida medel	- 33	- 91

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat tkr	- 289	- 763	- 100	- 81	- 165
Eget kapital tkr	2 650	2 939	3 702	3 803	3 883
Taxeringsvärde tkr	31 200	31 200	31 200	27 200	27 200
Soliditet %	19	21	26	27	27
Årsavgift kr/kvm	666	666	666	666	666
Lån kr /kvm	8 053	8 114	7 748	7 762	7 778
Belåningsgrad skuld/taxv %	34	34	33	38	38
Värmekostnad kr/kvm	149	148	149	136	136

Förändring av eget kapital

	Grund avgift	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	3 053 750	2 797 750	95 376	- 2 244 738	- 762 862
Enligt stämmobeslut				- 762 862	762 862
Årets avsättning till fond			13 166	- 13 166	
Fond ianspråktagen				-	
Årets resultat	-	-			- 288 836
Utgående balans	3 053 750	2 797 750	108 542	- 3 020 766	- 288 836

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

balanserad förlust	- 3 020 766
årets förlust	- 288 836
	- 3 309 602

behandlas så att:

till yttre reparationsfond överföres	- 62 400
i ny räkning överföres	- 3 372 002

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt noter.

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN	(Not 1)	2018-01-01	2017-01-01
		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Rörelsens Intäkter			
Månadsavgifter		875 568	875 568
Övriga intäkter		<u>13 762</u>	<u>4 316</u>
Summa intäkter		889 330	879 884
Kostnader	(Not 2)		
Personal	-	59 052	- 59 307
Drift och fastighetsskötsel	-	105 140	- 100 447
Reparationer och underhåll	-	284 232	- 755 798
Taxebundna kostnader	-	292 688	- 286 627
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-	85 672	- 94 659
Fastighetsskatt	-	<u>44 121</u>	- <u>43 395</u>
Summa rörelsens kostnader	-	870 905	- 1 340 233
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Fastighet	(Not 3)	- 129 586	- 129 586
Rörelseresultat		- 111 161	- 589 935
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader	-	<u>177 675</u>	- <u>172 927</u>
Resultat efter finansiella poster		- 288 836	- 762 862
Årets skatt		<u>-</u>	<u>-</u>
Årets resultat	Kronor	<u><u>288 836</u></u>	<u><u>762 862</u></u>

BALANSRÄKNING PER	(Not 1)	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar (Not 3)			
Fastighet		3 937 227	3 961 892
Standardförbättringar		<u>9 299 036</u>	<u>9 403 957</u>
		13 236 263	13 365 849
Summa anläggningstillgångar		13 236 263	13 365 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 077	33 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>43 261</u>	<u>31 505</u>
		79 338	64 671
Likvida medel		429 132	462 144
Summa omsättningstillgångar		508 470	526 815
SUMMA TILLGÅNGAR	Kronor	<u><u>13 744 733</u></u>	<u><u>13 892 664</u></u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	(Not 1)	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		3 053 750	3 053 750
Upplåtelseavgifter		2 797 750	2 797 750
Yttre reparationsfond		<u>108 542</u>	<u>95 376</u>
		5 960 042	5 946 876
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-	3 020 766	- 2 244 738
Årets resultat	-	<u>288 836</u>	- <u>762 862</u>
	-	3 309 602	- 3 007 600
Summa eget kapital		2 650 440	2 939 276
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	(Not 5)	<u>10 581 827</u>	<u>10 661 763</u>
		10 581 827	10 661 763
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		328 552	106 013
Övriga kortfristiga skulder		2 000	15 348
Skatteskuld		-	-
Upplupna kostnader		107 968	100 622
Förutbetalda intäkter		<u>73 946</u>	<u>69 642</u>
Summa kortfristiga skulder		512 466	291 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	Kronor	<u><u>13 744 733</u></u>	<u><u>13 892 664</u></u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till föreningens reparationsfond görs enligt föreningens stadgar, med 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	2018	2017
Byggnad och förbättringar	100	100
Inventarier	1	1

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Specifikation av föreningens kostnader

2018

2017

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelsearvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	<u>13 552</u>	<u>14 507</u>
	59 052	59 307

Driftkostnader och fastighetsskötsel

Städning	33 075	31 850
Hissbesiktning	-	1 809
Försäkringar	27 736	23 152
Kabel-TV	<u>44 329</u>	<u>43 636</u>
	105 140	100 447

Reparationer och underhåll

Löp rep/underhåll	-	-
Trädgård	-	7 813
Rep fuktskador	-	192 098
Rep VA/sanitet	-	15 822
Rep värme	266 070	5 948
Rep hissar	-	525 404
Rep tvättstuga	2 114	1 500
Underhåll övrigt	<u>16 048</u>	<u>7 213</u>
	284 232	755 798

Taxebundna kostnader

Värme	195 643	194 161
Vatten	40 912	39 129
El och gas	44 429	35 599
Sophämtning	<u>11 704</u>	<u>17 738</u>
	292 688	286 627

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ekonomisk förvaltning	55 625	58 000
Revisionsarvoden	11 250	9 750
Bankkostnader	8 126	2 701
Övriga administrativa kostnader	<u>10 671</u>	<u>24 208</u>
	85 672	94 659

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	Fastighet 2018	Fastighet 2017
Ingående anskaffningsvärde	2 634 350	2 634 350
Årets inköp / aktivering	-	-
Bokföringsmässig uppskrivning	-	-
Akkumulerat anskaffningsvärde	<u>2 634 350</u>	<u>2 634 350</u>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	594 708	570 043
Akkumulerade avskrivningar	<u>619 373</u>	<u>594 708</u>
Bokfört värde	<u>2 014 977</u>	<u>2 039 642</u>
 Mark		
In och utgående anskaffningsvärde	<u>1 922 250</u>	<u>1 922 250</u>

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

	2018	2017
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	31 200 000	31 200 000
varav byggnadsvärde	11 000 000	11 800 000

Fastighetsförbättringar	Förbättringar 2018	Förbättringar 2017
Ingående anskaffningsvärde	10 324 317	10 324 317
Årets inköp / aktivering	-	-
Bokföringsmässig uppskrivning	-	-
Akkumulerat anskaffningsvärde	<u>10 324 317</u>	<u>10 324 317</u>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	920 360	815 439
Akkumulerade avskrivningar	<u>1 025 281</u>	<u>920 360</u>
Bokfört värde	<u>9 299 036</u>	<u>9 403 957</u>

Not 4 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		
totalt uttagna	10 661 800	10 661 800
varav ställda som säkerhet för lån	10 661 800	10 661 800

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

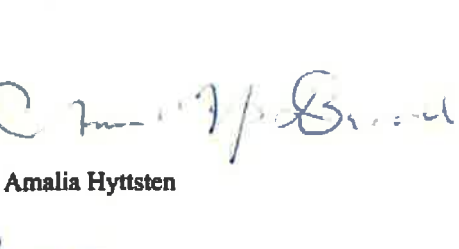

Not 5 Långfristiga skulder

Långivare	Lånebelopp	Ränte- villkor	Amortering	Förfallodag
Stadshypotek	208 289	1,25 %	2 164	20-01-30
Stadshypotek	150 361	1,87 %	1 636	20-12-01
Stadshypotek	239 927	2,71 %	2 636	19-10-30
Stadshypotek	955 000	3,12 %	10 000	19-04-30
Stadshypotek	992 500	1,25 %	7 500	19-12-30
Stadshypotek	500 000	5,36 %		19-04-30
Stadshypotek	5 955 000	1,25 %	45 000	20-01-30
Stadshypotek	788 750	1,25 %	3 000	21-10-30
Stadshypotek	<u>792 000</u>	<u>1,25 %</u>	<u>8 000</u>	<u>19-12-01</u>
Utgående balans	10 581 827		79 936	

Stockholm den 2019-05-07



Joakim Strömholm
Ordförande



Johanna Fahlen

Amalia Hyttsten

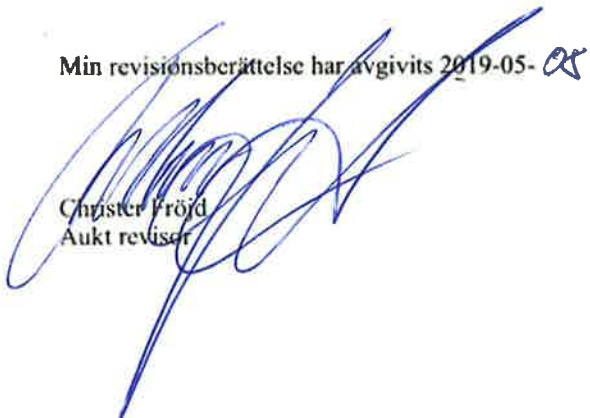


Kristina Blomberg



Johan Edström

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-05-08



Christer Fröjd
Aukt revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Veken 9

Org.nr 716419-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Veken 9 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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.

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

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 Veken 9 för räkenskapsåret 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 8/5 2019



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor