

Årsredovisning

2018

Brf Varpen, Segeltorp

Org nr 769612-9845

Styrelsen för Brf Varpen, Segeltorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-22.

Föreningens fastighet, Varpen 7, bebyggdes 2006 av NCC Construction Sverige AB och är belägen i Segeltorp i Huddinge kommun.

På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 36 lägenheter. Dessutom finns 41 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök	
16 st	3 rum och kök	
8 st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 202 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2006.

Fastigheten var beskattad med halv avgift t.o.m. 2016, från 2017 beskattas fastigheten med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-16 bestått av:

Ordinarie	Nevim Temiz
	Linda Wörnert
	Malin Blomberg

Suppleanter Richard Lundin
Markus Wennberg

Valda revisorer vid ordinarie årsstämma:

Karin Hübinette, Folkesson råd & revision

Valda revisorer vid extra stämma 2019-04-08:

Folkesson råd & revision med Patrik Lager som huvudansvarig

Valberedning Eddine Morabet
Cecilia Holmström
Lena Samuelsson

Styrelsen har under året haft 10 (13) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del i Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Veteranpoolen samt Christer Segerström AB.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har löpande reparationer utförts med följande moment:
Belysningen utanför varje lägenhet är utbytt till LED-lampor.
Stampspolning av rör i anslutning till lägenheterna.
Kontroll- och service av värmepannorna för att ta reda på dess skick samt inköp av farhinder till den delen av Visirvägen som är mest trafikerad.

I samband med revisionen av bokslutet för räkenskapsåret 2018 visade det sig att föreningen vid årsstämman 2018 valt Karin Hübinette till föreningens revisor. Då Karin inte längre jobbar kvar vid Folkesson råd & revision var föreningen tvungade att kalla till en extra stämma i nära anslutning till ordinarie årsstämma. Detta för att på så vis kunna välja Folkesson råd & revision till revisor och Patrik Lager som huvudansvarig för uppdraget.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum (6) st. Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 42 st (44) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% fr. o.m 2015-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 688	1 690	1 687	1 679
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	-43	-2	-84
Soliditet (%)	62,1	61,4	60,9	60,5
Kassalikviditet (%)	147,0	164,0	192,6	225,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	75	75	75	75
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	707	632	557	483
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	686	686	686	686
Lån kronor per kvm bostadsyta	11 006	11 301	11 575	11 802

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	250 745
årets förlust	-34 964
	215 781
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	75 000
i ny räkning överföres	140 781
	215 781

OK

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 190 000		632 562	368 697	-42 951
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			75 000	-75 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-42 951	42 951
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-34 964
Belopp vid årets utgång	39 190 000		707 562	250 746	-34 964

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 688 027	1 689 622
Övriga rörelseintäkter		2 142	611
Summa rörelseintäkter		1 690 169	1 690 233
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-791 740	-617 577
Övriga externa kostnader	5	-131 153	-128 229
Personalkostnader	6	-70 280	-68 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 768	-493 768
Summa rörelsekostnader		-1 486 941	-1 307 573
Rörelseresultat		203 228	382 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 811	4 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 003	-429 752
Summa finansiella poster		-238 192	-425 611
Resultat efter finansiella poster		-34 964	-42 951
Resultat före skatt		-34 964	-42 951
Årets resultat		-34 964	-42 951

AC

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 287 848	63 781 616
Summa materiella anläggningstillgångar		63 287 848	63 781 616
Summa anläggningstillgångar		63 287 848	63 781 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	184 331	441 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 995	56 067
Summa kortfristiga fordringar		245 326	497 314
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 087 335	1 083 536
Summa kassa och bank		1 087 335	1 083 536
Summa omsättningstillgångar		1 332 661	1 580 850
SUMMA TILLGÅNGAR		64 620 509	65 362 466

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 190 000	39 190 000
Yttre reparationsfond		707 562	632 562
Summa bundet eget kapital		39 897 562	39 822 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		250 745	368 696
Årets resultat		-34 964	-42 951
Summa fritt eget kapital		215 781	325 745
Summa eget kapital		40 113 343	40 148 307
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	23 600 600	24 250 260
Summa långfristiga skulder		23 600 600	24 250 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	636 000	634 680
Leverantörsskulder		13 712	80 068
Skatteskulder		28 091	25 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	228 763	223 503
Summa kortfristiga skulder		906 566	963 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 620 509	65 362 466

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk 2014 gick föreningen ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	150 732	151 950
Årsavgifter bostäder	1 511 208	1 511 208
Kabel-TV / Internet	48 384	48 384
Hysesbortfall ./.	-22 297	-21 920
Övriga ersättningar och intäkter	599	611
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	1 543	0
	1 690 169	1 690 233

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	66 059	49 958
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	150 385	164 001
	216 444	213 959

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Sotning	0	3 000
Yttre skötsel / Snöröjning	119 467	80 138
Fastighetsel	29 490	22 209
Vatten	66 766	64 297
Sophämtning	45 736	41 736
Fastighetsförsäkring	57 975	45 713
Självrisk/reparation försäkringsskador	91 475	0
Kabel-TV / Internet	116 255	99 184
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 132	47 340
	575 296	403 617

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	20 128	15 013
Revisionsarvode	17 069	16 693
Förvaltningsarvode	76 511	76 511
Övriga externa tjänster/kostnader	2 014	6 555
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 430	13 456
	131 152	128 228

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	55 000	53 000
Sociala avgifter	15 280	15 000
	70 280	68 000

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	54 240 000	54 240 000
Markanläggningar	352 500	352 500
Ingående anskaffningsvärden mark	11 600 000	11 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 192 500	66 192 500
Ingående avskrivningar	-2 410 884	-1 917 116
Årets avskrivningar	-493 768	-493 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 904 652	-2 410 884
Utgående redovisat värde	63 287 848	63 781 616
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	34 800 000	34 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	23 875	205
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	160 456	441 042
	184 331	441 247

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 893	39 529
Förutbetald kabel-TV	19 491	16 539
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 611	0
	60 995	56 068

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB		Avslutat		5 310 000
SEB Bolån	0,75	Löpande	5 128 000	5 215 000
SEB Bolån	0,75	2019-07-28	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	0,75	2019-07-28	2 252 000	2 660 000
SEB Bolån	1,17	2021-07-28	3 606 600	3 699 940
SEB Bolån	0,75	Löpande	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	0,67	2019-03-28	5 250 000	
			24 236 600	24 884 940
Kortfristig del av långfristig skuld			-636 000	-634 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 056 600 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

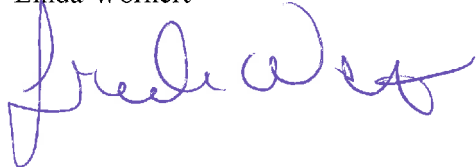
	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 700 000	26 700 000
	26 700 000	26 700 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	48 000	55 000
Upplupna sociala avgifter	13 000	17 200
Upplupna räntekostnader	4 461	3 608
Förskottsbetalda hyror och avgifter	129 594	131 195
Upplupna driftskostnader	16 908	0
Beräknat arvode för revision	16 800	16 500
	228 763	223 503

Segeltorp 2019-04-22

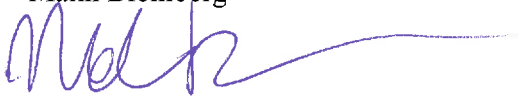
Linda Wörnert



Nevim Temiz



Malin Blomberg



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2019.



Patrik Lager
Auktoriserad revisor
Folkesson råd & revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varpen, Segeltorp
Org.nr. 769612-9845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varpen, Segeltorp 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 Varpen, Segeltorp för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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, 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.

Uppsala den 23 april 2019

Folkesson Råd & Revision AB



Patrik Lager

Auktoriserad revisor