

Årsredovisning för

Brf Vale 8

716447-6165

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Brf Vale 8
Org. Nr 716447-6165

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vale 8 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2020.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse, valberedning och revisor

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Ivert	Ledamot
Sophia Aleman Colon	Ledamot
Charlotte Dahlgren	Ledamot
Timmy Karlsson	Ledamot
Anna Ruberg	Ledamot
Johanna Boy Gustring	Ledamot
Barbro Åsman	Suppleant
Jonas Karlsson	Suppleant

Fredrik Bruce	Valberedning
Anders Kyhlberg	Valberedning

Petter Kindlund	Extern revisor
-----------------	----------------

Stämman och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, samt ett stämmomöte.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt samt 1 lokal med hyresrätt. PEAB, hyresgäst för lokalen har sagt upp avtalet som löper till 2021-05-31. Initium Gruppen AB är föreningens nya hyresgäst. Från 2021-06-01 har de tecknat nytt hyresavtal för lokalen som löper till 2024-05-31 samt separat ettårigt parkeringsavtal för de två platserna som ryms framför lokalingången. Antalet medlemmar vid årets ingång var 22 st och vid årets slut 22 st.

Förvaltning

Den löpande förvaltningen har skötts dels av föreningens styrelse och dels av SaveTime Ekonomi-konsult AB. Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi. Vad gäller fjärrvärmecentralen har föreningen ett förvaltningsavtal med Stockholm Exergi AB.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Investeringar/underhåll

- Föreningen följer en underhållsplan som löper från 2011 – 2021.
- Renovering av hyreslägenheten med bland annat målning av snickerier samt nytt golv i hallen.

- 2020 slutbetalades kostnaderna för att åtgärda uppkomna skador på grund av vattenläckan från terrassen som upptäcktes och åtgärdades 2019 (bland annat plåtarbete, utbyte av dörr samt omläggning av terrassens tätskick).
- Införande av sopsortering av matavfall/hushållssopor - införskaffande av nytt sophus för att hysa de nya sopkärlen.
- För det löpande trädgårdsunderhållet under säsongen anlätades Stadsträdgården AB.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Hösten 2020 anlätades Bostadsjuristerna AB för att ta professionell hjälp i två ärenden rörande föreningens hyrestillgångar, dels upprättande av nytt hyresavtal för lokalen samt vägledning /översyn av bytesförfarandet gällande hyreslägenheten
 - o Med förbättrade villkor för föreningen tecknades nytt treårs hyresavtal av lokalen med Initium Gruppen från och med 2021-06-01.
 - o Som resultat av ett trepartsbyte, godkändes Charlotte Hazell som hyresgäst efter Danes/Jansson i föreningens hyresrätt. Inflyttning 2021-03-04.

Flerårsöversikt belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	999 417	987 369	977 622	972 477	966 771
Resultat efter finansiella poster	-877	-295 223	162 797	-321 812	15 381
Soliditet, %	74%	73%	73%	73%	73%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	489	489	489	489	489
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 412	4 801	4 801	4 801	4 801
Årsränta/kvm bostadsrättsyta	38	43	25	21	23
Värmekostnad/kvm totalyta	102	110	121	114	115

Eget kapital

	Insatser	Upp. avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital	17 541 093	55 751	194 424	277 450	-295 223
Dispos. av föregående års resultat				-295 223	295 223
Avsättning yttre fond			169 419	-169 419	
Årets resultat					-877
Utgående eget kapital	17 541 093	55 751	363 843	-187 192	-877

Disposition av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår följande att:	
balanserat resultat	-187 192
årets resultat	-877
Totalt	-188 069
Avsättning till yttre underhållsfond	169 419
Behandlas i ny räkning	-357 488
Summa	-188 069

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	999 417	987 369
Övriga rörelseintäkter		<u>22 362</u>	<u>3 976</u>
Summa rörelseintäkter		1 021 779	991 345
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-824 906	-1 083 055
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-152 682</u>	<u>-152 682</u>
Summa rörelsekostnader		-977 588	-1 235 737
Rörelseresultat		44 191	-244 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 974	4 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-50 042</u>	<u>-55 780</u>
Summa finansiella poster		-45 068	-50 831
Resultat efter finansiella poster		-877	-295 223
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-877	-295 223
Skatter			
Årets resultat		-877	-295 223

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 222 775	22 345 165
Byggnadsinventarier och inventarier		323 442	353 734
Summa materiella anläggningstillgångar		22 546 217	22 698 899
Summa anläggningstillgångar		22 546 217	22 698 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135 359	131 500
Övriga fordringar		718	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 203	28 203
Summa kortfristiga fordringar		166 280	159 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 236 016	1 633 539
Summa kassa och bank		1 236 016	1 633 539
Summa omsättningstillgångar		1 402 296	1 793 269
SUMMA TILLGÅNGAR		23 948 513	24 492 168

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 596 844	17 596 844
Yttre reparationsfond		363 843	194 424
Summa bundet eget kapital		17 960 687	17 791 268
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-187 192	277 450
Årets resultat		-877	-295 223
Summa fritt eget kapital		-188 069	-17 773
Summa eget kapital		17 772 618	17 773 495
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	5 678 453	6 178 453
Leverantörsskulder		25 252	81 188
Skatteskulder		110 356	100 594
Övriga skulder		70 119	65 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 715	292 751
Summa kortfristiga skulder		6 175 895	6 718 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 948 513	24 492 168

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnadsinventarier	50
-Byggnadsinventarier	15
-Byggnadsinventarier	5
-Inventarier	12
-På mark görs ingen avskrivning	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	629 736	629 736
Hyresintäkter, bostäder	119 405	116 532
Hyresintäkter, lokaler	218 596	209 421
Aviserat bredband	31 680	31 680
	999 417	987 369

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	157 706	169 971
El	28 759	32 687
Vatten och avlopp	29 194	27 755
Hiss	1 458	1 421
Sophämtning	10 227	8 439
Städning	25 157	27 444
Kabel-TV och Bredband	34 509	34 554
Hyra av mattor	0	620
Snöröjning	1 630	3 259
Fastighetsförsäkring	54 932	53 498
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 124	4 070
Förbrukningsinventarier, fastighet	0	3 140
Hyreslägenheten	45 868	74
	390 564	366 932

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	49 578	383 158
Vatten och avlopp	8 118	0
Värme	17 004	3 848
Tvättstugan	8 320	1 572
Ventilation	0	6 960
Hissar	0	0
Huskropp	190 913	199 074
	273 933	594 612

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionsarvode	17 115	12 225
Kameral förvaltning	35 500	34 940
Bankkostnader	1 524	1 536
Advokatkostnader	26 367	0
Föreningsavgifter	5 089	5 048
Övriga kostnader	19 220	13 000
	<u>104 815</u>	<u>66 749</u>

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	55 594	54 762
	<u>55 594</u>	<u>54 762</u>

Summa övriga externa kostnader

824 906 1 083 055

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad 120 år		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 686 843	14 686 843
	<u>14 686 843</u>	<u>14 686 843</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 529 005	-1 406 615
-Årets avskrivning enligt plan	-122 390	-122 390
	<u>-1 651 395</u>	<u>-1 529 005</u>
Mark	9 187 327	9 187 327
Redovisat värde vid årets slut	<u>22 222 775</u>	<u>22 345 165</u>
Byggnadsinventarier 5 år		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 922	22 922
	<u>22 922</u>	<u>22 922</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 922	-22 922
	<u>-22 922</u>	<u>-22 922</u>
Redovisat restvärde vid årets slut		-
Byggnadsinventarier 15 år		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	286 726	286 726
	<u>286 726</u>	<u>286 726</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-229 220	-210 125
-Årets avskrivning enligt plan	-19 095	-19 095
	<u>-248 315</u>	<u>-229 220</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	38 411	57 506
Byggnadsinventarier 50 år		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	254 470	254 470
	<u>254 470</u>	<u>254 470</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 356	-15 267
-Årets avskrivning enligt plan	-5 089	-5 089
	<u>-25 445</u>	<u>-20 356</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	229 025	234 114

Inventarier 12 år

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	73 313	73 313
	<hr/>	<hr/>
	73 313	73 313

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-11 199	-5 091
-Årets avskrivning enligt plan	-6 108	-6 108
	<hr/>	<hr/>
	-17 307	-11 199

Redovisat restvärde vid årets slut	56 006	62 114
---	---------------	---------------

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 2757817925, ränta 0,596%	2 000 000	2 000 000
Swedbank 2757817966, ränta 0,596%	3 678 453	4 178 453
	<hr/>	<hr/>
	5 678 453	6 178 453

Föreningen har under 2020 amorterat 500 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	11 200 000	11 200 000

Underskrifter

Stockholm den 29/3 2021



Charlotte Dahlgren
Ledamot



Anders Ivert
Ordförande



Johanna Boy Gustring
Ledamot



Sophia Eugenia Aleman Colon
Ledamot



Timmy Karlsson
Ledamot



Anna Rüberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vale 8
Org.nr 716447-6165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vale 8 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 de 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. De 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 Bostadsrättsföreningen Vale 8 för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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.

Stockholm den 1 april 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor