

Årsredovisning
för
Brf Paviljongen Vallastaden

769627-1308

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Paviljongen Vallastaden, med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2017-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastigheter Integrationen 3 och 5 samt Illustrationen 3,5,8 och 10 byggdes 2017 och har värdeår 2017. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3435 kvm varav 3435 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 4443. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av FF Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser skett

Byggnadens tekniska status

*Inga genomförda åtgärder under året
Ingen planerad åtgärd under nästa år*

Medlemsinformation

Fastigheten består av 92 st medlemslägenheter varav 0 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 163 st och vid årets slut 163 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christoffer Rosendahl	Ordförande
Hans Persson	Kassör
Karolina Sundqvist	Sekreterare
Victor Lindholm	Ledamot
Rickard Lundin	Ledamot

Revisor har varit Anders Slättås.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-09-24. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Hans Persson och Karolina Sundqvist

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 3 st protokollförda sammanträden från den ordinarie föreningsstämman fram till årsskiftet 2018/2019.

Föreningen har haft 0 anställda under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 0 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 50 136 000 kr varav 9 936 000kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 40 200 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är skattebefriad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	2 615 829	279 038
Resultat	-819 836	-39 759
Soliditet	-69	-68

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obesktade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	113 479 000	0	-39 759	113 439 241
Disposition av föregående års resultat:		-39 759	39 759	0
Årets resultat			-859 268	-859 268
Belopp vid årets utgång	113 479 000	-39 759	-859 268	112 579 973

2

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 759
årets förlust	-859 268
	-899 027
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-899 027
	-899 027

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			
Nettoomsättning	1	2 615 829	279 038
Summa rörelseintäkter		2 615 829	279 038
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 064 158	-105 046
Övriga externa kostnader	3	-81 546	-5 497
Arvoden och personalkostnader		-39 432	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509 300	-125 775
Summa rörelsekostnader		-2 694 436	-236 318
Rörelseresultat		-78 607	42 720
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 661	-82 479
Summa finansiella poster		-780 661	-82 479
Resultat efter finansiella poster		-859 268	-39 759
Resultat före skatt		-859 268	-39 759
Årets resultat		-859 268	-39 759

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

158 922 675

160 431 975

Summa materiella anläggningstillgångar

158 922 675

160 431 975

Summa anläggningstillgångar

158 922 675

160 431 975

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

8 736

Övriga fordringar

29 005

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

62 798

2 182 366

Summa kortfristiga fordringar

91 803

2 191 102

Kassa och bank

Kassa och bank

2 898 506

2 986 700

Summa kassa och bank

2 898 506

2 986 700

Summa omsättningstillgångar

2 990 309

5 177 802

SUMMA TILLGÅNGAR

161 912 984

165 609 777

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

113 479 000 113 479 000

Summa bundet eget kapital

113 479 000 113 479 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-39 759 0

Årets resultat

-859 268 -39 759

Summa fritt eget kapital

-899 027 -39 759

Summa eget kapital

112 579 973 113 439 241

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7 47 278 750 47 278 750

Summa långfristiga skulder

47 278 750 47 278 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

201 688 1 015 423

Skatteskulder

0 123 336

Övriga skulder

-10 890 0

Förutbetalda avgifter och hyror

173 975 90 654

Upplupna kostnader

8 1 689 488 3 662 373

Summa kortfristiga skulder

2 054 261 4 891 786

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

161 912 984 165 609 777

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 509 000	268 859
Vatten	106 639	6 810
Överlåtelseavgift	0	3 360
Öres- och kronutjämning	190	10
	2 615 829	279 039

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	85 553	12 250
Städning grundavtal	77 247	0
Serviceavtal	14 338	0
Tvättstuga	1 444	0
Dörrar och lås	3 261	0
Värme	14 340	0
Ventilation	13 880	0
Hissar	2 614	3 116
Markytor	4 069	0
Övriga rep./underhåll	61 358	0
Elavgifter	196 770	24 905
Uppvärmning	191 579	38 916
Vatten	151 182	6 999
Sophämtning	154 543	11 536
Fastighetsförsäkring	66 385	6 924
Kabel-tv	0	400
Bredband	25 595	0
	1 064 158	105 046

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode extern revisor	26 375	2 137
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 717	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	3 360
Bankkostnader	4 049	0
Övriga externa kostnader	405	0
	81 546	5 497

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 557 750	57 887 705
Inköp		102 670 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 557 750	160 557 750
Ingående avskrivningar	-125 775	0
Årets avskrivningar	-1 509 300	-125 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 635 075	-125 775
Utgående redovisat värde	158 922 675	160 431 975
Taxeringsvärden byggnader	40 200 000	40 200 000
Taxeringsvärden mark	9 936 000	9 936 000
	50 136 000	50 136 000

Bokfört värde byggnader	158 922 675	160 431 975
Bokfört värde mark	9 627 750	9 627 750
	168 550 425	170 059 725

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	62 798	0
	62 798	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,65	2020-03-25	15 759 000
Swedbank	1,65	2020-03-25	15 760 750
Swedbank	1,65	2020-03-25	15 759 000
			47 278 750

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	47 300 000	47 300 000
	47 300 000	47 300 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad färdigställande Felleshus	1 473 839	1 639 741
Upplupen kostnad revisorsarvode	23 000	20 000
Upplupen kostnad el	27 801	0
Upplupen kostnad vatten	11 611	0
Upplupen kostnad värme	26 458	0
Upplupen kostnad sopor	14 338	38 364
Upplupen kostnad bredband	1 500	0
Upplupna räntekostnader	71 509	71 510
Upplupen kostnad styrelsearvode	30 333	0
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	9 099	0
Upplupen kostnad Tekniska V sopsug	0	514 800
Upplupen avgiftsfrihet from 171123	0	736 805
Tekniska verken	0	36 187
Restbelopp uppförande gem anläggning	0	589 519
Tekniska verken värme, vatten, el	0	60 203
Justering uppl kostnad Felleshus	0	103 034
Omföring avgiftsfrihet	0	-147 790
	1 689 488	3 662 373

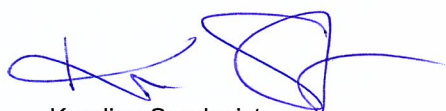
den 4 / 6 2019



Christoffer Rosendahl
Ordförande



Hans Persson
Kassör



Karolina Sundqvist
Sekreterare



Victor Lindholm
Ledamot



Rickard Lundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 6 2019



Anders Slättas
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paviljongen Vallastaden

Org.nr 769627-1308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paviljongen Vallastaden 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Paviljongen Vallastaden 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 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.

Stockholm den 13 juni 2019



Anders Slättås
Auktoriserad revisor