

# **ÅRSREDOVISNING**

**FÖR**

**BRF VALLMOFÄLTET**

**769620-2634**

**Räkenskapsåret**

**2016-01-01 - 2016-12-31**

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vallmofältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-06-24. Föreningen genomförde köp av fastigheten via förvärv av bolaget Bruksfast 55:83 AB med tillträde 2013-05-02.

Styrelsens säte: Skåne län, Vellinge kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Hököpinge 55:83, Vellinge Kommun. Föreningens gatuadresser: Bruksparken 2, 235 92 Vellinge.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Nordeuropa Försäkring AB. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

**Föreningens kassaflödet under 2016 var 59kr/kvm och är budgeterat till 136 kr/kvm för 2017. Avsättningen till yttre fond är f.n. 47 kr/kvm.**

##### Föreningens styrelse

|                          | <b>Funktion</b> | <b>Vald t.o.m stämma</b>   |
|--------------------------|-----------------|--|
| Anders Löfgren           | Ordförande      | 2017   |
| Magnus Harrysson         | Vice ordförande | 2016, avgått september 2016  |
| Jenny Svanholm           | Sekreterare     | 2017   |
| Petra Lindhe             | Ledamot         | 2016, vid konstituerande möte vald till vice ordförande t.o.m. år 2018 |
| Laila Hautaniemi         | Ledamot         | 2016   |
| Kent Lundell             | Ledamot         | 2016   |
| Anna Gran                | Ledamot         | 2016   |
| Connie Svärd             | Suppleant       | 2016   |
| Yvonne Fyrberg Håkansson | Suppleant       | 2016   |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden samt en extra stämma som protokollförts avseende kollektivt bredband.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### **Revisor**

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB

### **Valberedning**

Styrelsen ansvarar för valberedning.

### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Freddés Underhållsservice AB har svarat för den tekniska förvaltningen. Kent Lundell i egenskap av Föreningens vaktmästare har svarat för inre underhållsservice.

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Vellinge Hököpinge 55:83 har en tomtareal om 6 139 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1993. Ombildning skedde under 2013 då föreningen köpte fastigheten 2013-05-02. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1993. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett flerbostadshus i 4 våningsplan med totalt 23 lägenheter. 18 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och övriga 5 är hyresrätter.

Den totala boytan uppgår till 1 802 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

- 3 stycken 1 rum och kök
- 6 stycken 2 rum och kök
- 10 stycken 3 rum och kök
- 2 stycken 4 rum och kök
- 2 stycken 5 rum och kök

## **Väsentliga händelser räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-02. 10 lägenheter var representerade.

### **Föreningsaktiviteter under året**

Arbetsdag samt gemensam grillfest har anordnats.

### **Utfört underhåll**

- Fastighet, gaspannor, investering av nya och installation för nytt värmesystem.
- Fastighet, hiss, reparation efter driftstörningar.
- Tvättstuga, åtgärd ventilation samt byte av kondensator i torkskåp.
- Samtliga lägenheter, påbörjat arbete gällande renovering av inre ventilationssystem.
- Hyreslägenhet, installation av ny spis, kyl och frys.
- Miljöhus, montage av ytterbelysning.
- Utemiljö, ytterbelysning, reparation.
- Utemiljö, byte, avdelnings staket för medlem.
- Utemiljö, papperskorgar samt en självsäckande askkopp har införskaffats.
- Uteplats, plintar samt undergjutning för stabilitet.
- Uteplats och grillplats, rengöring samt inoljning.
- Innergård, ny plantering samt tvätt av stenplattor.

h

### **Framtida underhåll**

Plan för utökat antal parkeringsplatser för fastighetens räkning. OVK-besiktning skall utföras samt underhåll av trädäck/altan.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemsantalet**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under 2016 har det skett 3 överlåtelser.

### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr).

### **Årsavgifter**

Avgiftshöjning år 2016 var 1 %. År 2017 är avgiftshöjningen beslutad till 3 %.

## **Styrelsen informerar**

### **Händelser under året**

Under våren anordnades en arbetsdag med korvgrillning där underhåll av föreningens uteplats utfördes. Plintar under uteplatsen undergjutits för stabilitet. Föreningens uteplats och grillplats rengjordes och inoljades. Byte av avdelnings staket för medlem då behov fanns. Vidare planterades växtlighet samt grovstädades miljöhus samt tvättstuga. Införskaffandet av papperskorgar för utemiljö samt en självsläckande askkopp. Container har hyrts in utifrån medlemmarnas önskan. Införskaffandet av två mindre entrémattor vid sidoentré ingångarna samt ytterbelysning vid miljöhus har monterats.

Investering i nya gaspannor och installation av dessa för nytt värmesystem i fastigheten.

Ny aktör för skötseln av fastighetens yttre och inre miljö utförs av Freddés underhållsservice AB. Ny plantering på innergården har införskaffats samt planterats.

BRF Vallmofältet representeras av föreningens vice ordförande samt sekreterare i Bruksparkens samfällighetsförening.

Bruksparkens Samfällighetsföreningen har haft möten med HSB utifrån projekterad framtida nybyggnation och dess påverkan på Bruksparkens boendemiljö. Pågående samtal förs med HSB samt representanter och ordförande från samtliga BRF föreningar i bruksparken.

### **Årets löpande underhåll**

Tvätt av stenplattor på innergården har utförts. Hiss har reparerats efter driftstörningar. Ytterbelysning har reparerats. Ventilation i tvättstuga har åtgärdats och byte av kondensator i torkskåp. Påbörjat arbete gällande renovering av inre ventilationssystem i samtliga lägenheter.

Installation av ny spis, kyl och frys i en hyreslägenhet. I en annan hyreslägenhet har matta tillförts under frys samt justering av balkongdörr.

### **Förväntad framtida utveckling**

Styrelsen arbetar för uppbyggandet av en stabil ekonomi i syfte att kunna utföra framtida underhåll enligt föreslagen underhållsplan samt för föreningens medlemmar möjliggöra gemensamma trivselaktiviteter.

Plan för utökat antal parkeringsplatser för fastighetens räkning. OVK-besiktning skall utföras samt planerat underhåll av trädäck/altan.

h

## Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor</i>  | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 456       | 1 470       | 1 503       | 1 093       |
| Årets resultat                    | - 529       | - 406       | - 167       | 105         |
| Totalt eget kapital               | 13 773      | 14 303      | 13 118      | 13 285      |
| Balansomslutning                  | 33 648      | 34 247      | 34 125      | 34 311      |
| Soliditet                         | 40,9%       | 41,8%       | 38,4%       | 38,7%       |
| Bokfört värde, byggnader och mark | 32 207      | 32 458      | 32 709      | 32 960      |
| Taxeringsv., byggnader och mark   | 13 252      | 11 601      | 11 601      | 11 601      |
| Taxeringsvärde, byggnader         | 11 000      | 9 800       | 9 800       | 9 800       |
| <br>                              |             |             |             |             |
| Bankskuld                         | 19 578      | 19 626      | 20 720      | 20 720      |
| Bankskuld, kr/kvm                 | 14 934      | 14 970      | 15 805      | 15 805      |
| Belåningsgrad                     | 148%        | 169%        | 179%        | 179%        |
| Räntekostnad, %                   | 2,61%       | 3,02%       | 3,06%       | 3,12%       |
| Likvida medel                     | 1 426       | 1 769       | 1 408       | 1 333       |
| Likviditet                        | 455%        | 563%        | 493%        | 442%        |
| Kassaflöde, kr/kvm                | 59          | neg.        | 86          | 76          |
| <br>                              |             |             |             |             |
| Avsättning yttre fond, kr/kvm     | 47          | 19          | 19          | 19          |

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

h

## Eget kapital

### Förändring i eget kapital

|                                | <b>Insatser</b>   | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 14 428 076        | 342 423                       | 43 663                      | -105 840                       | -405 615                  |
| Inbetalt i året                |                   |                               |                             | -405 615                       | 405 615                   |
| Ianspråktagande av yttre fond  |                   |                               | -128 539                    | 128 539                        |                           |
| Avsättning yttre fond          |                   |                               | 84 876                      | -84 876                        |                           |
| Årets resultat                 |                   |                               |                             |                                | -529 340                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>14 428 076</b> | <b>342 423</b>                | <b>0</b>                    | <b>-467 792</b>                | <b>-529 340</b>           |

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                                   | -511 455        |
| Årets avsättning till fond för yttre underhåll        | -84 876         |
| Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll | 128 539         |
| Årets resultat  | -529 340        |
| <b>Till stämmans förfogande</b>                       | <b>-997 132</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Till balanserat resultat överförs</b> | <b>-997 132</b> |
|--|-----------------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 1          | 1 456 018                         | 1 469 776                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 456 018</b>                  | <b>1 469 776</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drifts- och underhållskostnader                   | 2, 3, 4    | -1 125 952                        | -880 291                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -14 025                           | -95 000                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -90 967                           | -64 328                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -250 791                          | -250 791                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 481 735</b>                 | <b>-1 290 410</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-25 717</b>                    | <b>179 366</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 6 647                             | 8 399                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -510 270                          | -593 380                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-503 623</b>                   | <b>-584 981</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-529 340</b>                   | <b>-405 615</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-529 340</b>                   | <b>-405 615</b>                   |

h

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8          | 32 207 285        | 32 458 076        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>32 207 285</b> | <b>32 458 076</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>32 207 285</b> | <b>32 458 076</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |            | 0                 | 1 943             |
| Övriga fordringar                             |            | 5                 | 12                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 15 467            | 18 752            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>15 472</b>     | <b>20 707</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         | 9          | 1 425 596         | 1 768 584         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 441 068</b>  | <b>1 789 290</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>33 648 353</b> | <b>34 247 366</b> |

h



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 14 770 499        | 14 770 499        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 0                 | 43 663            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>14 770 499</b> | <b>14 814 162</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 43 663            | -105 840          |
| Årets resultat                               |            | -1 040 795        | -405 615          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-997 132</b>   | <b>-511 455</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 773 367</b> | <b>14 302 707</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 11, 12     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 19 480 832        | 19 626 632        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>19 480 832</b> | <b>19 626 632</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 97 200            | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 74 567            | 77 738            |
| Skatteskulder                                |            | 2 230             | 2 394             |
| Övriga skulder                               |            | 27 617            | 14 719            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 192 540           | 223 176           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>394 154</b>    | <b>318 027</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>33 648 353</b> | <b>34 247 366</b> |

h

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Bruksfast 55:83 AB som ägde fastigheten Hököpinge 55:83 för 22.774.000 kr. Bruksfast 55:83 AB sålde den 2 maj 2013 fastigheten för bokfört värde 9.776.000 kr till föreningen. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 22.724.000 kr. Föreningen har i och med det en uppskuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt om 4.999.280 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 50 år. Från och med 2014 upprättades en rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

|           |        |        |
|-----------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | linjär |
|-----------|--------|--------|

#### Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

↳

### Not 1 Nettoomsättning

|                                   | 2016             | 2015             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Hyra bostäder                     | 476 475          | 557 475          |
| Årsavgift från bostadsrätter      | 971 628          | 905 347          |
| Kabel TV                          | 4 143            | 4 063            |
| Överlåtelse och pantförskrivelser | 3 772            | 2 892            |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 456 018</b> | <b>1 469 777</b> |

### Not 2 Drift

|                                      | 2016           | 2015           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                   | 65 179         | 49 863         |
| Uppvärmning/naturgas                 | 219 988        | 244 641        |
| Vatten och avlopp                    | 99 525         | 108 071        |
| Avfallshantering                     | 33 407         | 20 066         |
| Del i gemensamhetsanläggning         | 36 232         | 35 520         |
| Hissbesiktning                       | 1 829          | 1 749          |
| Bevakningskostnader                  | 0              | 3 875          |
| Fastighetsförsäkring                 | 18 634         | 17 222         |
| Kabel TV                             | 19 219         | 16 435         |
| Fastighetsskötsel                    | 4 033          | 37 410         |
| Lokalvård                            | 5 792          | 19 250         |
| Trädgårdsskötsel                     | 61 170         | 66 960         |
| Kommunal fastighetsavgift            | 29 164         | 28 589         |
| Förbrukningsinventarier              | 8 070          | 7 804          |
| Förbrukningsmaterial                 | 7 810          | 5 415          |
| Föreningsverksamhet, föreningsstämma | 732            | 13 870         |
| Administrativ förvaltning            | 41 680         | 42 811         |
| Överlåtelse och pantsättningsavgift  | 3 766          | 2 893          |
| Administrativa kostnader             | 11 913         | 9 529          |
| <b>Summa</b>                         | <b>668 143</b> | <b>731 973</b> |

### Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

|  | 2016          | 2015          |
|--|---------------|---------------|
| Löpande underhåll/Reparationer         | 18 597        | 34 236        |
| Uh/Rep Bostäder                        | 9 049         | 41 032        |
| Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning     | 2 893         | 2 800         |
| Uh/Rep Installationer värme            | 8 592         | 0             |
| Uh/Rep Installationer ventilation      | 18 706        | 0             |
| Uh/Rep Installationer el               | 7 835         | 0             |
| Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele | 949           | 0             |
| Uh/Rep Installationer lås              | 0             | 7 450         |
| Uh/Rep Installationer hissar           | 6 438         | 5 861         |
| Uh/Rep p g a skadegörelse              | 0             | 7 794         |
| <b>Summa</b>                           | <b>73 059</b> | <b>99 173</b> |

h

#### Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

|                                      | 2016           | 2015          |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Planerat Uh/Rep Installationer värme | 384 750        | 0             |
| Planerat Uh/Rep Markytor hårdgjorda  | 0              | 49 145        |
| <b>Summa</b>                         | <b>384 750</b> | <b>49 145</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                         | 2016          | 2015          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reklam och PR           | 0             | 1 200         |
| Extern revisor          | 12 500        | 12 125        |
| Konsultarvode           | 0             | 80 000        |
| Övriga externa tjänster | 1 525         | 1 675         |
| <b>Summa</b>            | <b>14 025</b> | <b>95 000</b> |

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

|   | 2016          | 2015          |
|---|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                          | 44 800        | 22 252        |
| Övriga arvode förtroendevalda, vicevärd | 24 900        | 26 700        |
| Sociala avgifter                        | 21 267        | 15 376        |
| <b>Summa</b>                            | <b>90 967</b> | <b>64 328</b> |

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                          | 2016           | 2015           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar på byggnad | 250 791        | 250 791        |
| <b>Summa</b>             | <b>250 791</b> | <b>250 791</b> |

#### Not 8 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 27 870 183        | 27 870 183        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>27 870 183</b> | <b>27 870 183</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -533 964          | -283 173          |
| Årets avskrivningar                             | -250 791          | -250 791          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-784 755</b>   | <b>-533 964</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>27 085 428</b> | <b>27 336 219</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 27 085 428        | 27 336 219        |
| Bokfört värde mark                              | 5 121 857         | 5 121 857         |
| <b>32 207 285</b>                               | <b>32 458 076</b> |                   |

h

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 11 000 000        | 9 800 000         |
| Taxeringsvärde mark      | 2 252 200         | 1 801 000         |
|                          | <b>13 252 200</b> | <b>11 601 000</b> |

Fastighetsbeteckningar: Hököpinge 55:83  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1993 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

#### Not 9 Kassa och bank

|                       | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| SEB transaktionskonto | 340 921          | 440 556          |
| SBAB sparkonto        | 1 084 675        | 1 328 028        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 425 596</b> | <b>1 768 584</b> |

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier    | 6 409         | 5 816         |
| Förutbetald kostnad Fortnox        | 0             | 1 135         |
| Förutbetald Kabel-TV               | 0             | 2 743         |
| Förutbetald kostnad samfälligheten | 9 058         | 9 058         |
| <b>Summa</b>                       | <b>15 467</b> | <b>18 752</b> |

#### Not 11 Långfristiga skulder

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Nästa års<br>amortering |
|-----------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| SBAB Bank AB 23731428 | 1,17           | 2017-04-20                   | 3 838 900                | 97 200                  |
| SBAB Bank AB 23731525 | 3,00           | 2017-04-20                   | 3 887 500                | 0                       |
| SBAB Bank AB 23731592 | 3,16           | 2018-04-20                   | 3 887 500                | 0                       |
| SBAB Bank AB 23731746 | 1,77           | 2020-03-20                   | 4 076 632                | 0                       |
| SBAB Bank AB 23731665 | 3,42           | 2020-04-20                   | 3 887 500                | 0                       |
|                       |                |                              | <b>19 578 032</b>        | <b>97 200</b>           |

Kortfristig del av långfristig skuld 97 200 kronor (0 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 19 092 032 kronor (19 626 632 kronor).

*h*

### Not 12 Ställda säkerheter

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
|   | 23 758 561        | 23 758 561        |
|   | <b>23 758 561</b> | <b>23 758 561</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen räntekostnad           | 81 606         | 92 716         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 98 434         | 115 548        |
| Upplupet arvode extern revision | 12 500         | 12 500         |
| Upplupen kostnad VA             | 0              | 1 974          |
| Upplupna driftskostnader        | 0              | 438            |
| <b>Summa</b>                    | <b>192 540</b> | <b>223 176</b> |

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning år 2017 är beslutad till +3 % från och med 2017-01-01. Intäktsökning med ca 29tkr.  
Hyreshöjning år 2017 är beslutad till +0,82% från och med 2017-02-01. Intäktsökning med ca 3,6tkr.

Hököpinge 2017-04-19

Anders Löfgren  
Ordförande



Laila Hautaniemi

Petra Lindhe



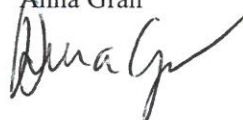
Kent Lundell



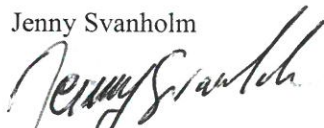
Laila Hautaniemi




Anna Gran



Jenny Svanholm



Min revisionsberättelse har lämnats

2017-05-17  


Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallmofältet, org.nr. 769620-2634

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallmofältet för år 2016.

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 31 december 2016 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallmofältet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Malmö den 17 / 5 2017

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

