

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Östra Vallgatan 6
769619-3304

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till balansräkning	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Vallgatan 6, 769619-3304, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östra Vallgatan 6 är ett privatbostadsföretag enl. 2 kap 17 § IL, som förvaltar fastigheten Lund Ehrenberg 13, där föreningens medlemmar har sina bostäder.

Föreningen Östra Vallgatan 6 bildades i samband med att huset totalrenoverades och byggdes om till lägenheter under 2009. Föreningen består av i dagsläget 6 lägenheter. Byggnaden är ursprungligen från 1883 då det från början var ett barnhem, de sista åren innan byggnaden omvandlades till bostäder bedrevs en balettskola i huset.

Styrelse

Alexandra Due-Boje	Ledamot
Lars Tingstedt	Ledamot
Marie Norman	Ordförande
Louise Trattner	Ledamot
Ulrika Görnebrand	Ledamot
Gustav Jacobsson	Ledamot

Lägenheter

<i>Antal lgh</i>	<i>Antal rum</i>	<i>Boyta (kvm)</i>
2	1 rok	32-40
4	2 rok	59-65

Avgifter och hyror

Avgifterna för bostäder uppgår under 2018 till genomsnitt 1 037 kr/kvm och år.

Avsättning till yttre fond

Yttre fond är föreningens sparande till framtida planerade renoveringar, som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och bibehålla fastighetens värde.

Avsättning till yttre fond skall göras årligen motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om underhållsplan finns skall avsättning göras enligt denna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det inte förekommit någon särskild nämnbar händelse som bör nämnas i föreningens årsberättelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kkr 2015
Nettoomsättning	309	309	309	313
Resultat efter finansiella poster	-150	-181	-102	-30
Soliditet, %	38	40	37	38

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	10 740 000	44 458	-8 982 436
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		18 453	-18 453
Årets resultat			-149 659
Vid årets slut	10 740 000	62 911	-9 150 548

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-9 000 889
årets resultat	-149 659
Totalt	-9 150 548
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	18 453
balanseras i ny räkning	-9 169 001
Summa	-9 150 548

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

51

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		309 163	309 168
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		309 163	309 168
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-337 799	-237 305
Personalkostnader		0	-35 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 516	-92 516
Övriga rörelsekostnader		0	-172 959
Summa rörelsekostnader		-430 315	-538 263
Rörelseresultat		-121 152	-229 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	64 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 507	-16 179
Summa finansiella poster		-28 507	48 234
Resultat efter finansiella poster		-149 659	-180 861
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-149 659	-180 861
Skatter			
Årets resultat		-149 659	-180 861

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	4 294 397	4 386 913
Summa materiella anläggningstillgångar		4 294 397	4 386 913
Summa anläggningstillgångar		4 294 397	4 386 913
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		121	9
Summa kortfristiga fordringar		121	9
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 657	158 512
Summa kassa och bank		94 657	158 512
Summa omsättningstillgångar		94 778	158 521
SUMMA TILLGÅNGAR		4 389 175	4 545 434

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 740 000	10 740 000
Fond för yttre underhåll		62 911	44 458
Summa bundet eget kapital		10 802 911	10 784 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 000 889	-8 801 576
Årets resultat		-149 659	-180 860
Summa fritt eget kapital		-9 150 548	-8 982 436
Summa eget kapital		1 652 363	1 802 022
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	2 635 352	2 665 352
Summa långfristiga skulder		2 635 352	2 665 352
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		14 462	6 869
Skatteskulder		7 950	7 749
Övriga skulder till kreditinstitut	4	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 048	33 442
Summa kortfristiga skulder		101 460	78 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 389 175	4 545 434

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

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

Eget kapita i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 127 041	5 800 000
-Försäljningar	0	-672 959
	<u>5 127 041</u>	<u>5 127 041</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-740 128	-647 612
-Årets avskrivning enligt plan	-92 516	-92 516
	<u>-832 644</u>	<u>-740 128</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 294 397	4 386 913

Not 3 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Lån från banken	<u>2 515 352</u>	<u>2 545 352</u>
	2 515 352	2 545 352

Not 4 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år från balansdagen	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
	30 000	30 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>7 800 000</u>	<u>7 800 000</u>
	7 800 000	7 800 000

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Planerade händelser 2019

- Nya fönster för föreningen
- Nytt tak för föreningen
- Ny innergård för föreningen
- Byggarbete på tomt sker

Det kan tilläggas att detta inte är några kostnader för föreningen utan dessa åtgärder ingår i avtalet med Lundalansen. ☺

Underskrifter

Lund 2019-05-03



Alexandra Due-Boje



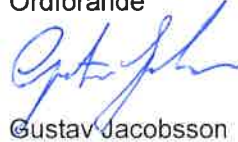
Lars Tingstedt



Louise Trattner



Marie Norman
Ordförande



Gustav Jacobsson



Ulrika Görnebrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10



Daniel Sjöman
Auktoriserad revisor



RR REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ö Vallgatan 6
Org.nr. 769619-3304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ö Vallgatan 6 för år 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 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.



RR REVISION AB

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 revisionsssed 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. Risker 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.



RR REVISION AB

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 Ö Vallgatan 6 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers 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.



RR REVISION AB

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.

Lund den 10 maj 2019

Daniel Sjöman

Auktoriserad revisor