

Styrelsen för BRF Vakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Tullinge.

Förvaltningsberättelse

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vakten 1 som är byggd 2016. Av föreningens 16 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Fastigheter består av ett hus om två våningar med en sammanlagd boyta om 864 kvm.

Lägenheter

I föreningen finns 4 lägenheter om 3 rok samt 12 lägenheter om 2 rok.

Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året, sedan den nya styrelsen tillträdde, 2 stycken överlåtits; 1 st 3 rok och 1 st 2 rok.

På föreningens fastigheter finns 16 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-04-17. På stämman deltog 10 medlemmar, röstlängden var 7.

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Styrelse 2018 fr.o.m. 2018-04-17

Malin Öhman	Ordförande
Casper Sironen	Kassör
Tobias Rosenberg	Sekreterare/ledamot
Jonathan Berglind	Styrelsesuppleant
Anders Davidsson	Styrelsesuppleant
Sebastian Cabbe	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Till styrelsen kommer ordinarie arvode om 15 000 kr att utdelas efter kommande årsstämma

Revisor

Björn Sjödin, Focus Revision

Valberedning

Valberedning har varit Peter Mann.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har köpts in från Storholmen Förvaltning. Fastighetsskötsel har köpts av Jensen drift och Villastaden.

Förändring av likvida medel

2018

2017

AS

Likvida medel vid årets början*	132 443	3 161 808
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	643 234	642 852
Finansiella intäkter	40	0
Minskning av kortfristiga fordringar	2 219	50172
Upptagande av upplåtelse/insats	0	6 630 000
Ökning av kortfristiga skulder	20 551	0
	666 044	7 323 024
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-432 626	-394 015
Finansiella kostnader	-147 766	-169 340
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	-93 750	-100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	-9 689 034
	-674 142	-10 352 389
Likvida medel vid årets slut*	124 345	132 443
Årets förändring av likvida medel	-8 098	-3 029 365

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten "Kassa och bank" samt andelar Beta fastighet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	636	638	0
Resultat efter finansiella poster	-241	-225	0
Soliditet (%)	75,3	75,3	53,1
Kassalikviditet (%)*	99	0	0
Årsavgift/kvm totalyta (kr)	675	0	0
Lån/kvm totalyta (tkr)	1 028	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	87	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	125	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	39	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	171	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 864 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

(2018 är första året jämförelsetalen i tabellen används därför står det 0 på föregående år)

63

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 120 000	1 845 000	0	0	-224 673	27 740 327
Disposition av föregående års resultat:				-224 673	224 673	0
Årets resultat					-241 288	-241 288
Belopp vid årets utgång	26 120 000	1 845 000	0	-224 673	-241 288	27 499 039

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-224 673
Årets resultat	-241 288
	-465 961

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-465 961
	-465 961

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *41*

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter och hyror			
Nettoomsättning	2	635 616	637 749
Övriga rörelseintäkter		7 618	5 103
Summa rörelseintäkter		643 234	642 852
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-410 829	-355 785
Övriga externa kostnader	4	-21 797	-38 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 170	-304 170
Summa rörelsekostnader		-736 796	-698 185
Rörelseresultat		-93 562	-55 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 766	-169 340
Summa finansiella poster		-147 726	-169 340
Resultat efter finansiella poster		-241 288	-224 673
Resultat före skatt		-241 288	-224 673
Årets resultat		-241 288	-224 673

h

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 378 660	36 682 830
Summa materiella anläggningstillgångar		36 378 660	36 682 830
Summa anläggningstillgångar		36 378 660	36 682 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 091
Övriga fordringar		304	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 939	11 371
Summa kortfristiga fordringar		12 243	14 462
Kassa och bank			
Kassa och bank		124 345	132 443
Summa kassa och bank		124 345	132 443
Summa omsättningstillgångar		136 588	146 905
SUMMA TILLGÅNGAR		36 515 248	36 829 735

43

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 965 000	27 965 000
Summa bundet eget kapital		27 965 000	27 965 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-224 673	0
Årets resultat		-241 288	-224 673
Summa fritt eget kapital		-465 961	-224 673
Summa eget kapital		27 499 039	27 740 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	8 878 250	8 972 000
Summa långfristiga skulder		8 878 250	8 972 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 082	32 313
Övriga skulder		0	7 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 877	77 725
Summa kortfristiga skulder		137 959	117 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 515 248	36 829 735

KS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	582 816	583 707
Hyror garage och p-plats	52 800	54 042
	635 616	637 749

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	34 101	32 295
Snöröjning och sandning	60 019	58 424
Markskötsel	5 359	1 875
Reparationer	0	35 292
El	75 436	10 628
Uppvärmning	108 077	102 464
Vatten och avlopp	33 943	28 885
Sophämtning/renhållning	18 802	17 602
Ekonomisk förvaltning	61 333	54 603
Fastighetsförsäkring	13 759	13 717
	410 829	355 785

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode extern revisor	15 625	20 075
Föreningskostnader	2 268	16 605
Bankkostnader	1 746	1 500
Övriga kostnader	2 158	50
	21 797	38 230

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 417 000	30 417 000
Mark	6 570 000	6 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 987 000	36 987 000
Ingående avskrivningar	-304 170	0
Årets avskrivningar	-304 170	-304 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 340	-304 170
Utgående redovisat värde	36 378 660	36 682 830

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,40	2020-12-30	4 436 000	4 486 000
Stadshypotek	1,63	2022-12-01	2 218 000	2 243 000
Stadshypotek	1,97	2021-12-01	2 224 250	2 243 000
			8 878 250	8 972 000
Varav korfristig del			-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8,4 mkr.

Not 7 Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Stockholm 2019 - 03 - 24

Malin Öhman



Casper Sironen



Tobias Rosenberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 24



Björn Sjödin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vakten
Org.nr. 769629-9150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vakten 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 och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 BRF Vakten för år 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. *bs*

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 24 mars 2019



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor