

Bostadsrättsföreningen Valnöten 1

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Valnöten 1
769614-3440
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

PG
AJ
JL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valnöten 1, 769614-3440, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Joel Lindqvist	Ordförande	2019
Anna Lönn Franko	Ledamot	2019
Joakim Prabin	Ledamot	2019
Pär Gustafsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Johanna Lisberg Jensen	Suppleant	2019
Astrid Stenbeck	Suppleant	2019
Sabina Notkin	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Marilyn Roos	Revisor
--------------	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Valnöten 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adresser är Bokhållaregatan 31 och S:t Knuts väg 11.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4	1	13

Total tomtarea:	504 kvm
Total bostadsarea:	1386 kvm
Total lokalarea:	40 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Malmö Egendomsförmedling Bengt Nilsson	40 kvm	2020-12-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-09-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning I Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
P&B Management	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Sesab Service	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 764 kr och planerat underhåll för 2 552 504 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-05-30 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 276 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

g

ALF R
P&B JC

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2018, samt extra föreningsstämma 13 mars 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 005	998	1 003	995
Resultat efter finansiella poster	-2 423	136	204	137
Förändring av underhållsfond	-643	271	100	100
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 562	83	322	261
Soliditet %	76	85	83	83
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	647	647	643
Driftskostnad, kr / kvm	308	297	289	296
Ränta, kr / kvm	34	35	51	68
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	190	70	70
Lån, kr / kvm	3 859	2 623	2 079	3 006
Snittränta (%)	1,24	1,35	1,71	2,26

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

g

AFB
PG 34

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 603 658	642 736	-633 352	135 814
Disposition enligt föreningsstämma			135 814	-135 814
Avsättning till underhållsfond		276 000	-276 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-918 736	918 736	
Årets resultat				-2 423 406
Vid årets slut	21 603 658	-	145 198	-2 423 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-497 538
Årets resultat före fondförändring	-2 423 406
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-276 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	918 736
Summa över/underskott	-2 278 208

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 278 208**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

g

ALF
JK
JK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	938 136	937 452
Övriga rörelseintäkter	3	67 195	60 610
Summa rörelseintäkter		1 005 331	998 062
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 028 725	-445 282
Övriga externa kostnader	7	-74 461	-102 296
Personalkostnader	8	-59 139	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-218 129	-218 129
Summa rörelsekostnader		-3 380 454	-811 704
Rörelseresultat		-2 375 123	186 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		411	-57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 694	-50 487
Summa finansiella poster		-48 283	-50 544
Resultat efter finansiella poster		-2 423 406	135 814
Årets resultat		-2 423 406	135 814

9

AF R
XG J.L

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	24 055 459	24 261 488
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	12 100
Summa materiella anläggningstillgångar		24 055 459	24 273 588
Summa anläggningstillgångar		24 055 459	24 273 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 447
Övriga fordringar		248	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 901	25 653
Summa kortfristiga fordringar		27 149	30 348
Kassa och bank	13	1 234 147	1 351 731
Summa omsättningstillgångar		1 261 296	1 382 079
SUMMA TILLGÅNGAR		25 316 755	25 655 667

9

ALS
XG
J.L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 603 658	21 603 658
Underhållsfond		-	642 736
Summa bundet eget kapital		21 603 658	22 246 394
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		145 198	-633 352
Årets resultat		-2 423 406	135 814
Summa fritt eget kapital		-2 278 208	-497 538
Summa eget kapital		19 325 450	21 748 856
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 446 500	3 702 500
Summa långfristiga skulder		5 446 500	3 702 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	56 000	38 000
Leverantörsskulder		324 389	33 490
Skatteskulder		2 230	2 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	162 186	130 560
Summa kortfristiga skulder		544 805	204 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 316 755	25 655 667

9

ALS
26
OP
JL

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 375 123	185 952
Avskrivningar	218 129	218 129
	-2 156 994	404 081
Erhållen ränta	411	349
Erlagd ränta	-48 694	-50 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 205 277	353 943
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 200	-3 912
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	322 493	13 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 879 584	363 977
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 800 000	-
Amortering av låneskulder	-38 000	-508 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 762 000	-508 000
Årets kassaflöde	-117 584	-144 023
Likvida medel vid årets början	1 351 731	1 495 754
Likvida medel vid årets slut	1 234 147	1 351 731

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

9

ALF
JK
76

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-100 år

Markanläggningar

10 år

Inventarier, maskiner och installationer

Avskriven

g

ALG
RG
J.L

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	896 712	896 712
Hyror lokaler	41 424	40 740
Summa	938 136	937 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	55 080	55 080
Debiterad fastighetsskatt	3 444	3 444
Överlåtelseavgifter	4 516	-
Övriga intäkter	4 155	2 086
Summa	67 195	60 610

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 256	1 533
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	656	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 134	825
VA & sanitet, installationer	-	1 781
Värme, installationer	1 894	-
El, installationer	-	5 570
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 020	-
Hiss	18 804	2 672
Övriga installationer	-	6 188
Vattenskador	-	3 375
Summa	36 764	21 944

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp, fasader	2 290 226	-
Huskropp, balkonger	262 278	-
Summa	2 552 504	-

9

ALT
76 1.1

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	27 506	27 110
Teknisk förvaltning	33 000	31 516
Fastighetsförvaltning utöver avtal	6 645	6 313
Städning	23 593	22 974
Besiktningkostnader	1 771	1 713
Snöröjning	1 751	637
Serviceavtal	2 250	1 500
Förbrukningsinventarier	-	6 750
Förbrukningsmaterial	3 560	5 606
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 125	-
EI	44 234	38 879
Uppvärmning	141 422	143 359
Vatten och avlopp	46 711	45 553
Avfallshantering	26 679	26 312
Försäkringar	11 648	9 854
Systematiskt brandskyddsarbete	751	450
Kabel-TV	19 173	19 172
Internet	35 638	35 640
Summa	439 457	423 338

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kostnader för transportmedel	375	-
Kontorsmateriel och trycksaker	959	-
Tele och post	1 045	1 306
Ekonomisk förvaltning	42 632	42 500
Övriga förvaltningskostnader	12 653	7 336
Revision	8 000	10 875
Bankkostnader	3 377	4 209
Övriga externa tjänster	1 300	31 950
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 120	4 120
Summa	74 461	102 296

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvodet	45 000	35 000
Summa	45 000	35 000
Sociala avgifter	14 139	10 997
Summa	59 139	45 997

g

ALF P
PG JL

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	184 401	184 400
Markanläggningar	21 628	21 629
Inventarier, maskiner och installationer	12 100	12 100
Summa	218 129	218 129

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 488 457	15 488 457
-Mark	9 977 053	9 977 053
-Markanläggningar	216 288	216 288
Utgående anskaffningsvärden	25 681 798	25 681 798
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 290 537	-1 106 137
-Markanläggningar	-129 773	-108 144
	-1 420 310	-1 214 281
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-184 401	-184 400
-Årets avskrivning på markanläggning	-21 628	-21 629
	-206 029	-206 029
Utgående avskrivningar	-1 626 339	-1 420 310
Redovisat värde	24 055 459	24 261 488
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 013 519	14 197 920
Mark	9 977 053	9 977 053
Markanläggningar	64 887	86 515
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 200 000	18 200 000
Lokaler	344 000	344 000
Totalt taxeringsvärde	18 544 000	18 544 000
<i>Varav byggnader</i>	11 629 000	11 629 000

ALP
PG JK

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 500	60 500
Utgående anskaffningsvärden	60 500	60 500
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-48 400	-36 300
	-48 400	-36 300
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 100	-12 100
	-12 100	-12 100
Utgående avskrivningar	-60 500	-48 400
Redovisat värde	*	12 100

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	26 901	25 653
	26 901	25 653

Not 13 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	6 533	3 053
Transaktionskonto Handelsbanken	1 224 395	1 342 382
Transaktionskonto Nordea	3 219	6 296
	1 234 147	1 351 731

ALF
PG IL

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	56 000	38 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	224 000	152 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 222 500	3 550 500
	5 502 500	3 740 500

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	5 502 500	3 740 500
Summa	5 502 500	3 740 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,40 %	2020-03-18	2 110 500	-	38 000	2 072 500
Nordea	0,91 %	2019-11-01	1 630 000	-	-	1 630 000
Nordea	0,92 %	2019-11-01	-	1 800 000	-	1 800 000
			3 740 500	1 800 000	38 000	5 502 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 139	45 997
Upplupna räntekostnader	10 235	7 449
Förutbetalda intäkter	58 140	39 135
Upplupna revisionsarvoden	10 000	12 000
Upplupna driftskostnader	24 672	25 979
	162 186	130 560

AS
PG
J.L

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	9 220 000	9 220 000
Summa ställda säkerheter	9 220 000	9 220 000

Underskrifter

Malmö, 2019-05-05

Joel Lindqvist

Anna Lönn Franko

Joakim Frabin

Pär Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Marilyn Boos
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valnöten 1 i Malmö

Organisationsnummer 769614-3440

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Valnöten 1 i Malmö för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

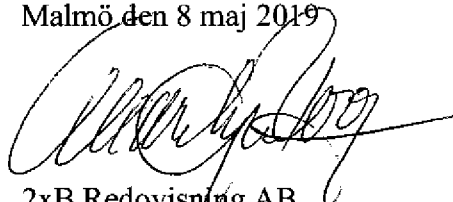
Revisionen innebär att jag genomfört den med hög men inte absolut säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig en grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Med det underlag som jag fått ta del av har jag inte funnit anledning till någon anmärkning. Tips och råd har jag skrivit i bifogat revisions PM.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 8 maj 2019



2xB Redovisning AB
Marilyn Roos
Revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

