

Årsredovisning 2019

BRF VÄDUREN 8
716416-3524

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1975-10-23.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvarteret väduren 8 på adressen Frejgatan 19A i Stockholm. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 347 kvm och 1 lokal om 88 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Håkan Bengtsson	Ordförande
Alexander Kalm	Ledamot
Björn Åke Lindberg	Ledamot
Gianni Ennio Celsi	Kassör
Per Thelin	Suppleant
Ingrid Johansson	Suppleant
Mårten Sondell	Suppleant
Gustav Stenberg	Suppleant

Valberedning

Angela Lindberg Barnett

Firmateckning

Två i föreningen

Revisorer

Johan Sandefeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2009 Byte av maskiner i tvättstugan
Målning av lokal
Stambyte i lägenhet gatuplan
Energibesiktning av fastigheten
- 2010 OVK besiktning
Översyn ventilationssystem
Gårdsrenovering
Fasaden på gatuhus har renoverats
- 2011 Arbete med isolering av hus och lägenheter
Undersökning om installation fjärrvärme
Renovering av entré
Renovering av mur
Byte av nyckelsystem till Assa säkerhetsnycklar
Renovering och uppfräschning av källare efter läckage
Installation av Stokab fiberanslutning stadsnät
- 2012 Nytt bastuaggregat
Installation och driftsättning av bredbandsbolagets fiber LAN-anslutning
Förbättring isolering uppvärmning lokal
Installation av värmepump och isolerglas
Ytterligare undersökning och offert kring central uppvärmning
- 2013 Spolning av avloppsstammarna
Vattenpump byttes
- 2014 Byte av värmepump
Renovering av hiss
Två balkonger har byggts
- 2015 Renovering av gården
Renovering av sopkarusellen
Installation fjärrvärme
- 2016 Renovering gården
- 2017 Spolning av avloppsstammar
OVK inspektion
- 2018 Renovering trapphus
Reparation av fasad och fönster

Tvättstuga
2019 Utemöbler och cykelställ
Ledstänger källare
Ny portkodsbox

Planerade underhåll

2020 Renovering hiss
Renovering gården
Målning taket

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	727 772	719 296	699 882
Resultat efter fin. poster	-35 290	-2 814 094	166 861
Soliditet, %	44	39	82
Yttre fond	119 847	1 148 242	922 395
Taxeringsvärde	54 842 000	39 949 000	39 949 000
Bostadsyta, kvm	1 347	1 347	1 347
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	373	373	376
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 326	2 971	752
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,19	-
Belåningsgrad, %	56,78	72,02	18,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	4 717 400	-	-	4 717 400
Fond, yttre underhåll	1 148 242	-	-1 028 395	119 847
Balanserat resultat	-302 582	-2 814 094	1 028 395	-2 088 281
Årets resultat	-2 814 094	2 814 094	-37 186	-37 186
<i>Eget kapital</i>	<i>2 748 966</i>	<i>0</i>	<i>-37 186</i>	<i>2 711 780</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 088 281
Årets resultat	<u>-37 186</u>
Totalt	<u>-2 125 467</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	164 526
Balanseras i ny räkning	<u>-2 289 993</u>
	<u>-2 125 467</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		727 772	719 296
Rörelseintäkter		5	-2
Summa rörelseintäkter		727 777	719 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-545 802	-3 325 530
Övriga externa kostnader	8	-88 476	-129 962
Personalkostnader	9	-1 852	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 168	-48 002
Summa rörelsekostnader		-696 298	-3 503 494
Rörelseresultat		31 479	-2 784 200
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-66 769	-29 894
Summa finansiella poster		-66 769	-29 894
Resultat efter finansiella poster		-35 290	-2 814 094
Skatt		-1 897	0
Årets resultat		-37 186	-2 814 094

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 518 251	5 557 563
Maskiner och inventarier	12	74 730	95 586
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 592 981</i>	<i>5 653 149</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>5 592 981</i></u>	<u><i>5 653 149</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 561	38 624
Övriga fordringar	13	11 298	3 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 116	29 229
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>53 975</i>	<i>71 345</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		554 885	1 375 850
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>554 885</i>	<i>1 375 850</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>608 860</i></u>	<u><i>1 447 194</i></u>
Summa tillgångar		<u>6 201 841</u>	<u>7 100 343</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 717 400	4 717 400
Fond för yttre underhåll		119 847	1 148 242
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>4 837 247</i>	<i>5 865 642</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 088 281	-302 582
Årets resultat		-37 186	-2 814 094
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 125 467</i>	<i>-3 116 676</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>2 711 780</i>	<i>2 748 966</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 133 375	4 002 349
Övriga långfristiga skulder		47 339	47 339
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>3 180 714</i>	<i>4 049 688</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 982	164 761
Skatteskulder		1 747	5 715
Övriga kortfristiga skulder		920	-22 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172 698	154 005
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>309 347</i>	<i>301 689</i>
Summa eget kapital och skulder		6 201 841	7 100 343

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Väduren 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt, moms	19 488	18 608
Hysesintäkter lokaler, moms	203 436	195 840
Årsavgifter, bostäder	502 448	502 448
Öres- och kronutjämning	5	-2
Summa	727 777	719 294

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	2 656	612
Hiss serviceavtal	2 389	2 299
Mattservice	3 821	0
Städning	31 878	30 696
Städning beställning	6 606	0
Trädgård och blommor	60 289	51 210
Övriga köpta tjänster	3 533	37 658
Summa	111 171	122 474

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	157 907	116 543
Summa	157 907	116 543

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasad fönster	0	2 747 942
Tvättstuga	0	92 601
Övrigt	0	0
Summa	0	2 840 543

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	59 661	44 085
Sophämtning	26 058	24 465
Uppvärmning	43 650	40 189
Vatten	28 368	32 198
Summa	157 737	140 937

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	37 159	27 874
Fastighetsförsäkringar	29 669	26 809
Fastighetsskatt	46 583	44 893
Kabel-TV	5 576	5 457
Summa	118 987	105 033

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	30 120	24 703
Bankkostnader	3 649	70 785
Extradebitering förvaltn.	14 659	7 584
Förbrukningsinventarier	9 111	0
Förbrukningsmaterial	1 265	0
Juridiska kostnader	2 346	0
Revisionsarvoden	7 500	6 175
Serv.avg branschorg.	4 250	4 170
Styr.möte/stämma/städdag	885	2 271
Övr förvaltningskostnader	8 732	2 176
Övriga externa kostnader	1 627	12 099
Övriga externa tjänster	4 330	0
Summa	88 476	129 962

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Fortbildning, kurser	1 852	0
Summa	1 852	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Kostn.ränta, skatt	34	134
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66 735	29 760
Summa	66 769	29 894

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 231 174	6 231 174
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 231 174	6 231 174
Ingående ackumulerad avskrivning	-673 611	-634 299
Årets avskrivning	-39 312	-39 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-712 923	-673 611
Utgående restvärde enligt plan	5 518 251	5 557 563
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 780 000</i>	<i>1 780 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 790 000	14 510 000
Taxeringsvärde mark	38 052 000	25 439 000
Summa	54 842 000	39 949 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	104 276	0
Inköp	0	104 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 276	104 276
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 690	0
Avskrivningar	-20 856	-8 690
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 546	-8 690
Utgående restvärde enligt plan	74 730	95 586
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 298	3 492
Summa	11 298	3 492

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9 290	9 290
Försäkringspremier	10 230	9 213
Förvaltning	6 596	6 399
Vatten	0	77
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 251
Summa	26 116	29 229

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SBAB	2019-01-21	1,78 %		864 672
SBAB	2019-01-21	1,88 %	136 015	137 677
SBAB	2019-09-03	1,64 %	2 997 360	3 000 000
Summa			3 133 375	4 002 349

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	6 250	5 000
El	4 969	7 836
Förutbetalda avgifter/hyror	145 062	136 204
Uppkost räntor	318	0
Uppl. utgiftsräntor	135	0
Uppvärmning	5 679	4 965
Vatten	4 728	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 557	0
Summa	172 698	154 005


Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 800 000	2 800 000
Summa	2 800 000	2 800 000

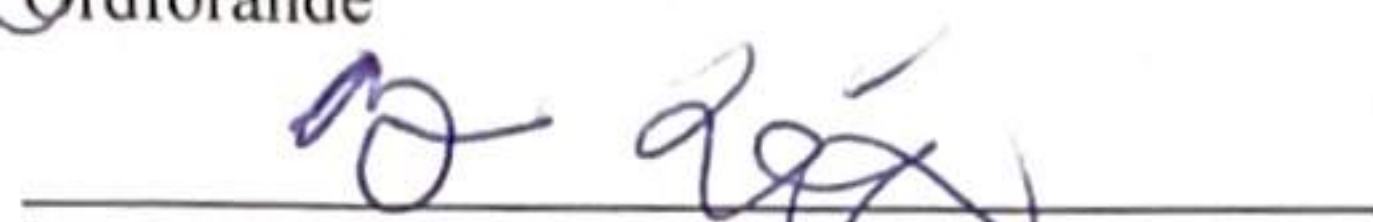
Underskrifter

STOCKHOLM, 2020 - 06 - 15

Ort och datum

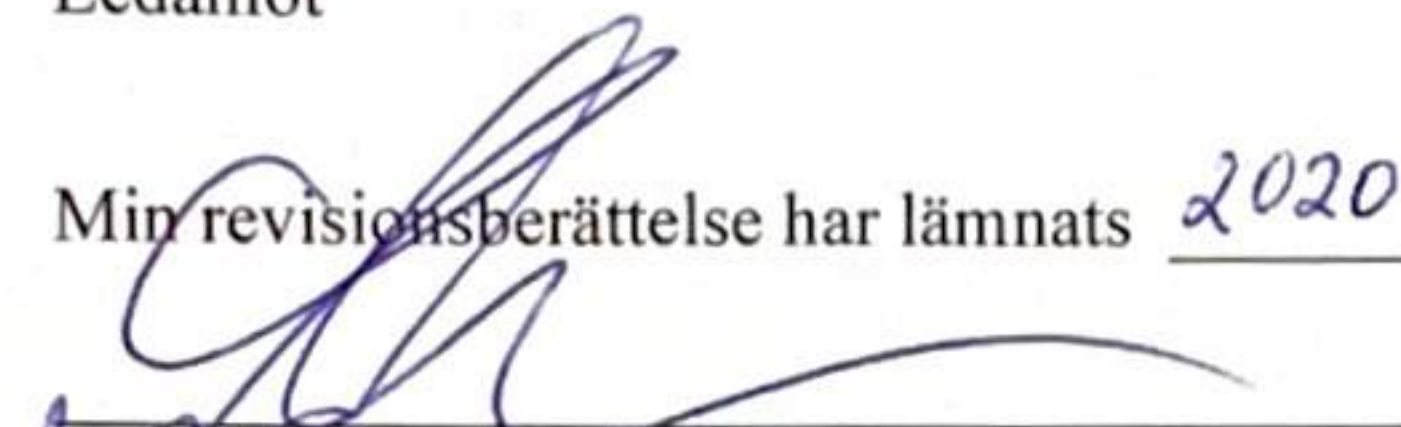

Håkan Bengtsson
Ordförande


Alexander Kalm
Ledamot


Björn Åke Lindberg
Ledamot


Gianni Ennio Celsi
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 16


Johan Sandefeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Väduren 8 org nr 716416-3524

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren 8 för 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

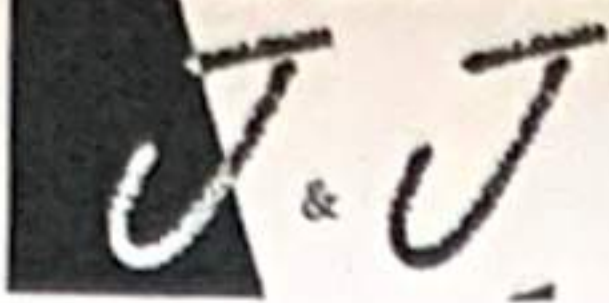
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

EKONOMIKONTORET J & J AB



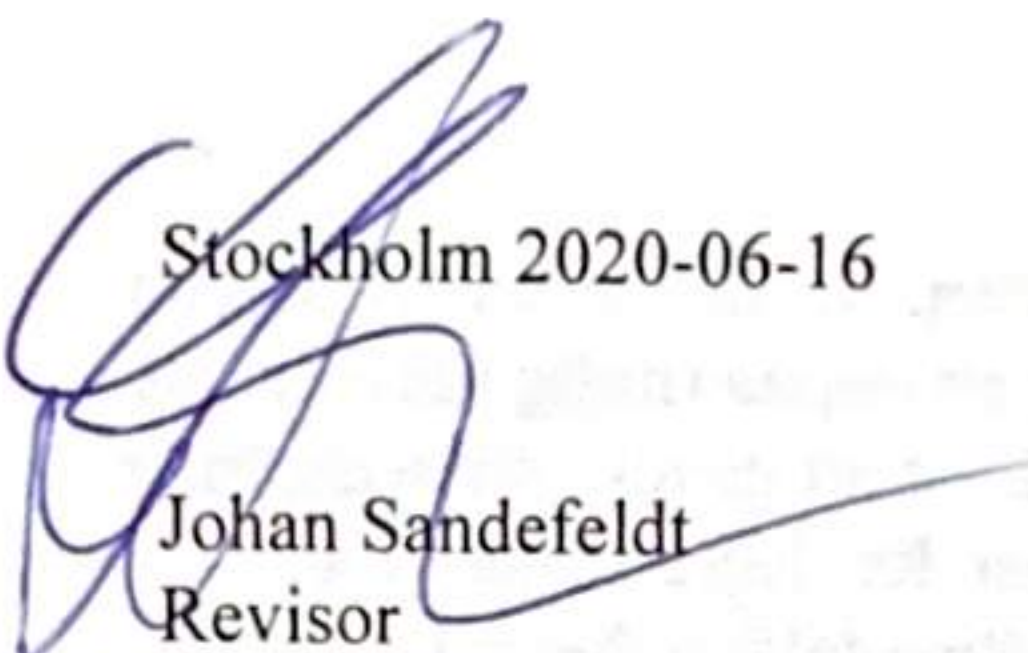
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-06-16


Johan Sandefeldt
Revisor

EKONOMIKONTORET J & J AB