

Årsredovisning 2019

BRF VÄNFAST 1
769606-4265

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

KP
AT
L
P

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 2000-11-28.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Stockholm Vänfast 1 på adressen Ålgrytevägen 41 NB i Skärholmen. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 476 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Huotari	Ordförande
Johan Pettersson	Sekreterare
Apostolos Theodorakopoulos	Ledamot
Theodoros Skondras	Kassör
Kristina Bength	Suppleant
Lars Åke Jangerstedt	Suppleant

Valberedning

Fredrik Ehlin sammankallande, Kira Carpelan och Andreas Norberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Gotting Revision Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda
historiska
underhåll

2017	Byte av kallvattenstammar
2017	Tilläggsisolering takvindar
2018	Byte av trapphusbelysning
2019	Fasadrenovering
2019	Byte av fasadbelysning
2019	Spolning av dagvattenbrunnar

Planerade underhåll

2020	Obligatorisk ventilationskontroll
2020	Energideklaration, Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Övrig verksamhetsinformation

Cykelförråden har försetts med hyllor och hållare. Två nya småförråd har skapats för uthyrning till medlemmar. Vår trädgård har iordningsställts med gräs som såtts samt att rabatter städats/omplanterats. Fruktträden har blivit beskurna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen bytte bank från SBAB till Handelsbanken under februari 2019 vilket gjorde att låneräntan minskade från 1,8 % till 0,97 %.

Övriga uppgifter

Föreningen har upplåtit sin sista hyreslägenhet till bostadsrätt under oktober 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 882 750	1 889 152	1 875 580	1 830 338
Resultat efter fin. poster	-3 596 543	-37 837	-871 185	-27 884
Soliditet, %	88	89	88	88
Yttre fond	1 630 332	1 614 373	2 495 670	2 462 399
Taxeringsvärde	42 600 000	32 600 000	32 600 000	32 600 000
Bostadsyta, kvm	3 684	3 580	3 580	3 580
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	470	456	436	425
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 086	1 099	1 104	1 109

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	32 292 789	-	951 562	33 244 351
Upplåtelseavgifter	2 681 437	-	2 248 438	4 929 875
Fond, yttre underhåll	1 614 373	-	15 959	1 630 332
Balanserat resultat	-2 923 127	-37 837	-15 959	-2 976 923
Årets resultat	-37 837	37 837	-3 596 543	-3 596 543
Eget kapital	33 627 635	0	-396 543	33 231 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-5 048 468

Balanserat resultat	-2 976 923
Årets resultat	-3 596 543
Totalt	-6 573 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	-105 334
Att från yttre fond i anspråk ta	1 630 332

Balanseras i ny räkning -5 048 468

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


ay

KME A.T
[Signature]

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 882 750	1 889 152
Rörelseintäkter		972	4 018
Summa rörelseintäkter		1 883 722	1 893 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 969 657	-1 452 779
Övriga externa kostnader	4	-146 207	-91 986
Personalkostnader	5	-86 488	-86 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 322	-234 556
Summa rörelsekostnader		-5 432 674	-1 866 215
Rörelseresultat		-3 548 952	26 955
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 591	-64 792
Summa finansiella poster		-47 591	-64 792
Resultat efter finansiella poster		-3 596 543	-37 837
Årets resultat		-3 596 543	-37 837

Årets resultat



Handwritten notes in blue ink: "me", "AT", and a signature.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	33 344 077	33 519 637
Maskiner och inventarier	7	0	54 762
Summa materiella anläggningstillgångar		33 344 077	33 574 399
Summa anläggningstillgångar		33 344 077	33 574 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-60	25 886
Övriga fordringar		9 496	10 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 716	83 165
Summa kortfristiga fordringar		90 152	119 390
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 203 218	4 268 364
Summa kassa och bank		4 203 218	4 268 364
Summa omsättningstillgångar		4 293 370	4 387 754
Summa tillgångar		37 637 447	37 962 154





Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 174 226	34 974 226
Fond för yttre underhåll		1 630 332	1 614 373
Summa bundet eget kapital		39 804 558	36 588 599
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 976 923	-2 923 127
Årets resultat		-3 596 543	-37 837
Summa fritt eget kapital		-6 573 466	-2 960 964
Summa eget kapital		33 231 092	33 627 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	3 914 337
Summa långfristiga skulder		4 000 000	3 914 337
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	19 833
Leverantörsskulder		128 953	144 402
Skatteskulder		3 660	843
Övriga kortfristiga skulder		6 098	5 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	267 644	249 434
Summa kortfristiga skulder		406 355	420 182
Summa eget kapital och skulder		37 637 447	37 962 154

eg

me A.T
Z

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	4 268 364	1 199 813
Resultat efter finansiella poster	-3 596 543	-37 837
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	230 322	234 556
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 366 220	196 719
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 238	-45 259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 006	24 338
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 330 976	175 798
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 200 000	2 911 250
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	65 830	-18 497
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 265 830	2 892 753
Årets kassaflöde	-65 146	3 068 551
Likvida medel vid årets slut	4 203 218	4 268 364







Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vänfast 1 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 %

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

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

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	29 617	139 959
Hysesintäkter, lokaler	6 900	0
Hysesintäkter, p-platser	115 070	114 664
Årsavgifter, bostäder	1 731 006	1 632 068
Övriga intäkter	0	1 740
Övriga årsavgifter	157	721
Summa	1 882 750	1 889 152

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Bredband	15 300	15 300
Fastighetsel	30 905	33 229
Fastighetsförsäkringar	68 741	62 096
Fastighetsskatt	50 949	48 132
Fastighetsskötsel	18 614	16 742
Fjärrvärme	495 224	500 401
Kabel-TV	9 816	9 746
Planerade underhåll	3 714 907	89 375
Snöskottning	42 848	64 885
Sophämtning	28 219	28 339
Städning	52 436	74 108
Tomträttsavgäld	149 900	149 900
Trädgårdsarbete	63 722	0
VA	7 025	0
Vatten	149 097	147 598
Övriga rep./underhåll	61 032	99 910
Övrigt	10 921	113 018
Summa	4 969 657	1 452 779

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	749
Kameral förvaltning	51 620	52 039
Konsultkostnader	10 838	0
Revisionsarvoden	13 875	13 625
Övriga förvaltningskostnader	69 874	25 574
Summa	146 207	91 986

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	18 409	20 774
Styrelsearvoden	68 079	66 120
Summa	86 488	86 894





Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 111 220	35 111 220
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 111 220	35 111 220
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 591 583	-1 416 027
Årets avskrivning	-175 560	-175 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 767 143	-1 591 583
Utgående restvärde enligt plan	33 344 077	33 519 637
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	10 200 000
Summa	42 600 000	32 600 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	605 594	605 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	605 594	605 594
Ingående ackumulerad avskrivning	-550 832	-491 831
Avskrivningar	-54 762	-59 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-605 594	-550 832
Utgående restvärde enligt plan	0	54 762

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2019-03-01	1,80 %		351 069
SBAB	2019-03-01	1,80 %		808 431
SBAB	2019-03-01	1,80 %		2 774 670
Stadshypotek	2022-03-01	0,97 %	4 000 000	
Summa			4 000 000	3 934 170

Varav amorteras inom 12 månader

0

Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	442	625
Fastighetsskötsel	1 411	0
Förutbetalda avgifter/hyror	167 891	163 298
Städning	0	6 293
Uppvärmning	62 163	64 975
Utgiftsräntor	3 295	5 701
Vatten	24 912	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 530	8 542
Summa	267 644	249 434

Not 10, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 465 000	8 465 000
Summa	8 465 000	8 465 000

Underskrifter

SKÄRHOLMEN, 2020 - 05 - 07

Ort och datum



Apostolos Theodorakopoulos
Ledamot



Karin Huotari
Ledamot



Johan Pettersson
Ledamot



Theodoros Skondras
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats

11 - 5 - 2020



Gotting Revision
Auktoriserad revisor

A.T

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vänfast 1, org.nr 769606-4265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vänfast 1 för år 2019 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Vänfast 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

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:

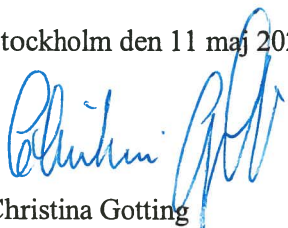
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Stockholm den 11 maj 2020



Christina Gotting
Auktoriserad revisor