

BRF Vårdtorner 15

Årsredovisning för

Brf Vårdtorner 15

769603-9267

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utantidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-08. Föreningens fastighet, Brf Vårdtornet 15, bebyggdes 1980 och är belägen i Stockholms stad.

Fastigheten består av en huskropp med tre entréer, innehållande 40 st lägenheter, varav 39 st bostadsrätter och 1 st f.d. hyresrätt, 94 m², som efter årsskiftet 2018/2019 uppläts som bostadsrätt samt 5 st lokaler, samtliga hyresrätter. Det finns en för närvarande lokal som i avvaktan på beslut om hur den skall nyttjas ej används. Dessutom finns ett gårdshus innehållande 1 st lokal (hyresrätt), 1 st grovsoprum, 2 st cykelrum, 1 st tvättstuga samt 2 st tomma lokaler. Det pågår ett arbete om hur gårdshuset i framtiden skall disponeras. Fastigheten består alltså totalt av 40 st lägenheter, 5 st lokaler, samtliga hyresrätter samt 3 st tillfälligt tomma lokaler.

Total bostadsyta: 3 189 m² varav 3 095 m² bostadsrätt och 94 m² under renovering. Total lokalyta: 335 m².

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Taxeringsvärdet per den 31/12 2018 uppgick till SEK 98 389 000 (2015 SEK 76 840 000) varav bostäder

SEK 92 000 000 (2015 SEK 71 000 000) och lokaler SEK 6 389 000 (2015 SEK 5 840 000).

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet eller 0,3 %, om detta skulle vara lägre, av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet. Denna kostnad läggs på lokalhyrorna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-31 bestått av:

Hans Eriksson	Ledamot
Jimmy Hilton	Ledamot
Bengt Malmgren	Ledamot
Catharina Missailidis	Ledamot
Lars Nilsson	Ledamot
Tony Petas	Ledamot

Revisor:

Barbro Wikman

Valberedning:

Lars-Olov Hall
Magnus Kjellander
Michael Missailidis

Styrelsen har under år 2018 haft 11st protokollförda styrelsemöten.

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB. Fastighetsskötseln har handhåfts av MFS Fastighetservice AB. Städningen har utförts av Hemhjälpen på Lidingö AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens sedan tidigare stabila ekonomi består alltså, trots att resultatet för 2018 försämrats i jämförelse med föregående år. Som förklaring till denna försämring anges här den viktigaste orsaken: Vid renovering av lägenhet 542 upptäcktes ett dolt fel i avloppet som måste åtgärdas, både i lägenhet 542 och angränsande lägenheter, till en hög kostnad. Dessutom har kostnaden för konsultation (fönsterrenovering, arkitekt och brandsyn) varit osedvanligt hög.

Såväl driftkostnader såsom underhålls- och administrativa kostnader har sammanlagt legat på en normal nivå.

Lägenhet 542 uppläts i början av januari 2019 till bostadsrätt,

Under 2019 genomfördes en renovering av lägenhetsfönstren. Dessutom skall under 2019 entréerna och trapphusen fräschas upp.

Bindningstiden för vårt återstående lån löper under 2019. Detta kommer då att slutbetalas så föreningen blir skuldfri.

Medlemsinformation

Under året 2017 skedde 7 överlåtelser av bostadsrätter.

Lägenhet 542 uppläts som bostadsrätt.

Föreningen hade vid årsskiftet 57 st medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = SEK 1 138). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = SEK 455) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 191 082	2 303 052	2 502 790	2 517 903	2 512 329
Resultat efter finansiella poster	-348 192	-322 580	425 629	308 701	477 099
Soliditet, %	89	86	85	84	69
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 296	2 092	2 173	2 390	5 173
Ränta/kvm bostadsrättsyta	65	72	74	104	154
Värmekostnad/kvm totalyta	103	97	102	102	99

Eget kapital

	Insatser	Upplåt. avgift	Yttre rep. fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 462 431	26 925 891	986 727	391 104	-322 580
	<u>18 462 431</u>	<u>26 925 891</u>	<u>986 727</u>	<u>391 104</u>	<u>-322 580</u>
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-322 580	322 580
Avsättning yttre fond			295 167	-295 167	
Årets resultat					<u>-348 192</u>
Belopp vid årets slut	18 462 431	26 925 891	1 281 894	-226 643	-348 192

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-226 643
årets resultat	<u>-348 192</u>
Totalt	-574 835
Behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	295 167
balanseras i ny räkning	<u>-870 002</u>
Summa	-574 835

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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			
Nettoomsättning	2	2 191 082	2 303 052
Övriga rörelseintäkter		11 012	31 879
Summa rörelseintäkter		2 202 094	2 334 931
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 899 654	-1 992 264
Personalkostnader		-119 928	-114 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 481	-333 481
Summa rörelsekostnader		-2 353 063	-2 439 831
Rörelseresultat		-150 969	-104 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 223	-217 686
Summa finansiella poster		-197 223	-217 680
Resultat efter finansiella poster		-348 192	-322 580
Resultat före skatt		-348 192	-322 580
Årets resultat		-348 192	-322 580

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	4	45 625 563	45 959 044
Summa materiella anläggningstillgångar		45 625 563	45 959 044
Summa anläggningstillgångar		45 625 563	45 959 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		366 689	383 396
Övriga fordringar		28 632	14 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		882 618	57 639
Summa kortfristiga fordringar		1 277 939	455 271
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 605 410	7 180 610
Summa kassa och bank		4 605 410	7 180 610
Summa omsättningstillgångar		5 883 349	7 635 881
SUMMA TILLGÅNGAR		51 508 912	53 594 925

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 462 431	18 462 431
Upplåtelseavgifter		26 925 891	26 925 891
Yttre reparationsfond		1 281 894	986 727
Summa bundet eget kapital		46 670 216	46 375 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-226 643	391 104
Årets resultat		-348 192	-322 580
Summa fritt eget kapital		-574 835	68 524
Summa eget kapital		46 095 381	46 443 573
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	3 930 000	6 343 080
Summa långfristiga skulder		3 930 000	6 343 080
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131 546	112 009
Skatteskulder		4 646	13 166
Övriga skulder		713 708	23 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		633 631	659 572
Summa kortfristiga skulder		1 483 531	808 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 508 912	53 594 925

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 410 806	1 389 928
Hysesintäkter, bostäder	-	149 072
Hysesintäkter, lokaler	777 876	760 252
Extra förråd	2 400	3 800
	2 191 082	2 303 052

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	366 715	345 473
El	81 452	74 097
Vatten och avlopp	61 047	48 521
Hiss	18 407	17 726
Sophämtning	56 417	75 665
Städning	67 585	64 463
Fastighetsskötsel	57 456	57 456
Kabel-TV	9 509	9 337
Hyra av mattor	15 382	18 489
Snöröjning	-	8 050
Bredband	98 213	98 272
Fastighetsförsäkring	37 256	33 186
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 216	648
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 011	4 242
Hyra inventarier	16 728	-
	892 394	855 625

Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	44 604	19 457
Vatten och avlopp	359 211	184 712
Värme	-	4 135
Tvättstugan	13 794	3 083
Elanläggning	3 890	12 457
Ventilation	40 246	36 954
Hissar	38 434	44 583
Huskropp	126 058	421 133
	626 237	726 514

Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	697	878
Telefon och porto	5 530	5 755
Datakostnader	1 365	1 305
Revisionsarvode	12 200	10 400
Kameral förvaltning	70 032	68 664
Juridisk förvaltning	2 500	-
Konsultarvoden	149 041	2 776
Övriga ersättningar	-	165 000
Bankkostnader	2 107	1 400
Föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga kostnader	12 425	29 830
	260 979	291 005

Fastighetsavgift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsavgift	120 044	119 120
	120 044	119 120

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 017 743	40 017 743
	<u>40 017 743</u>	<u>40 017 743</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 158 124	-2 824 643
-Årets avskrivning enligt plan	-333 481	-333 481
	<u>-3 491 605</u>	<u>-3 158 124</u>
Mark	9 150 000	9 150 000
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-50 575	-50 575
	<u>9 099 425</u>	<u>9 099 425</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 625 563	45 959 044

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Lån SEB 2004 9952, ränta 4,84% ffd 2019-06-28	3 930 000	4 050 000
Lån SEB 2004 9979, ränta 0,67% rörligt	-	2 293 080
	3 930 000	6 343 080

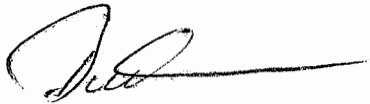
Amortering har under 2018 gjorts med 2 413 080 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 015 500	23 015 500
	23 015 500	23 015 500

Underskrifter

Stockholm 7/5 2019



Bengt Malmgren
Ledamot



Jimmy Hilton
Ledamot



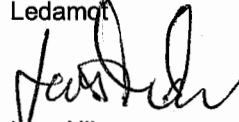
Catharina Missailidis
Ledamot



Tony Petas
Ledamot

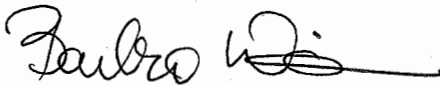


Hans Ericsson
Ledamot



Lars Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 9/5 2019



Barbro Wikman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårdtornet 15
Org.nr 769603-9267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 15 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. 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 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 revisionsmed 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 Vårdtornet 15 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

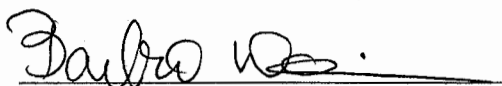
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9 maj 2019



Barbro Wikman
Godkänd revisor