

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Väpnaren, org.nr 769601-1324.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Väpnaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Väpnaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 10 februari 2020



Carina Toresson

Brf Våpnaren
Org.nr: 769601-1324



Årsredovisning för Räkenskapsåret 2019

Bostadsrättsföreningen Våpnaren

Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

d

MS
A.Z
1
B
R

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	3
Föreningens bildande.....	3
Organisationsnummer.....	3
Föreningens ändamål.....	3
Fastigheter.....	3
Medlemmar.....	4
Styrelsen.....	4
Firmatecknare.....	4
Valberedning.....	4
Revisorer.....	5
Möten och sammanträden.....	5
Föreningsaktiviteter.....	5
Information.....	5
Policy och stadgar.....	5
Överlåtelse.....	6
Avtal.....	6
Besiktningar.....	6
Utförda underhållsarbete.....	6
Trädgårdsgruppen.....	7
Ekonomisk förvaltning.....	7
Teknisk förvaltning.....	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	7
Ekonomi.....	8
Årets resultat.....	8
Finansiellt.....	8
Föreningens förmögenhet.....	9
Fastighetsskatt.....	9
Kostnader.....	9
UHP - Underhållsplan.....	9
Styrelsens framtidsbedömning.....	10

d

Sto MD
A.Z
2
D
W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väpnaren 769601-1324, avger härmed årsredovisning för 2019

Föreningens bildande

Bostadsrättsföreningen bildades 1995-11-01 och registrerades 1995-11-20. Föreningens bostäder och lokaler färdigställdes under 1996 då också inflyttning skedde. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen Väpnarens organisationsnummer är 769601-1324.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet för de boende.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling i föreningen.

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar samtliga byggnader och tomter inom tre fastigheter:

- **Kuriren 15:** tomt area 7 754 kvm, bebyggt 1996 (värde år 1996) med 12 parhus med 24 lägenheter, byggnadernas totalyta är 2611 kvm varav 2611 kvm utgör lägenhetsyta
- **Kuriren 25:** tomt 393 kvm obebyggd tomtmark
- **Kuriren 26:** tomt 433 kvm obebyggd tomtmark

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bredablicks förvaltningsramavtal med Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse samt kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna

Föreningens lägenheter består av två våningsplan med souterrängplan.

Föreningen har ett gemensamt hus för avfallshantering och förråd. Byggnaden fungerar även som förråd för föreningens gemensamma inventarier.

Föreningen har en gästparkering längs med Väpnarevägen

d

OS
A.T.
A.Z.
3
MB
B
Q

Medlemmar

Föreningen har 43 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 3 stycken inneboende hos medlemmar.

Föreningen har två medlemmar som arbetar utomlands och lägenheten är uthyrd i andrahand till den 30 april 2021.

Styrelsen

På stämman i maj 2019 valdes följande ledamöter till styrelsen:

Tony Telfkeholm	ledamot (2 år) Vald t.o.m. stämman maj 2021
Mats Balksjö	ledamot (2 år) Vald t.o.m. stämman maj 2021
Daniel Bergstedt	ledamot (2 år) Vald t.o.m. stämman maj 2021
Alireza Zavareh	nyvald till suppleant (1år) Vald t.o.m. stämman maj 2020

Befintliga ledamöter i styrelsen var:

Nick Perivolaris	kvarsittande ledamöter Vald t.o.m. stämman maj 2020
Staffan Dundeborg	kvarsittande ledamöter Vald t.o.m. stämman maj 2020

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2019 enligt följande:

Nick Perivolaris	Ordförande /ekonomi
Staffan Dundeborg	Vice ordförande & fastighetsansvarig
Alireza Zavareh	Kassör
Tony Telfkeholm	Sekreterare
Mats Balksjö	Fastighetsansvarig
Daniel Bergstedt	Kommunikation och ansvarig för hemsidan

Styrelsen kommer i samband med stämman 2020 få ett arvode om ett prisbasbelopp 46 500 kr år 2019, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Firmatecknare

Firmatecknare under året har varit Nick Perivolaris, Staffan Dundeborg och Mats Balksjö. Attestering av fakturor kan ske av firmatecknare var för sig. För avtal och lån krävs signatur av två firmatecknare.

Valberedning

På stämman 2019 valdes, Antonio Lavecchia (sammankallande), Thomas Åkezon och Calle Vackelin

✓

Handwritten signatures and initials: HB, DB, and a circled mark.

Revisorer

Föreningsvald ordinarie revisor har varit Carina Toresson, vid firma Toresson Revision.

Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Magasinet den 12 maj 2019.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
Styrelsen har under året använt Brf Överstens möteslokal.

Föreningsaktiviteter

Under 2019 anordnades följande sociala aktiviteter för medlemmar och boende:

- **Vårstädning** – medlemmar och boende hjälps åt att vårstäda gården och gemensamma ytor samt utföra årligt underhåll på trappor med mera. Städningen avslutades med gemensam korvgrillning.
- **Gemensam kräftska** för samtliga medlemmar i föreningen.
- **Höststädning** – medlemmar och boende hjälps åt att höststäda gården och gemensamma ytor. Städningen avslutades med gemensam korvgrillning
- **Julgranstädning** – första advent tändes julbelysningen på gården och föreningen firade med glögg och pepparkakor.

Information

Styrelsen arbetar aktivt för en öppen och tydlig kommunikation med medlemmar och boende kring föreningen och aktuella boendefrågor. De informationskanaler som används är mejl, föreningens hemsida (www.brfvapnaren.se), information i brevlådan och anslagstavlan på sophuset. Informationen på hemsidan utökas och uppdateras kontinuerligt.

Medlemmar uppmanas att lämna förslag och kommentarer kring föreningens verksamhet till styrelsen. Medlemmar kan nå styrelsen genom mejladress info@brfvapnaren.se, kontaktformulär på hemsidan, brev till föreningens postlåda eller genom att tala med en styrelseledamot. Alla kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida.

Policy och stadgar

Förslaget till uppdaterade stadgar från 2015 godkändes en första gång på föreningsstämman den 3 oktober 2017. Stadgarna godkändes en andra gång på föreningsstämman den 15 maj 2018. De aktuella stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-08-20.

Styrelsen har under året uppdaterat ordningsreglerna för föreningen. Uppdateringarna avser främst sopsorteringsregler samt smärre språkliga justeringar

Styrelsen har beviljat förlängning på en andrahandsuthyrning. Styrelsen gör en årlig prövning av förlängning av andrahandsuthyrning. Det måste finnas starka skäl för uthyrning av sin lägenhet för att styrelsen ska godkänna det.

Föreningens policy är att medlemmar får hyra ut sin lägenhet i sammanlagt maximalt två år, och att styrelsen inte godkänner fler än två andrahandsuthyrningar samtidigt i föreningen. Sedan de nya stadgarna trädde i kraft i maj 2016, tar föreningen ut en avgift för

✓
MB DB
5
S.Z. 4

Brf Väpnaren

Org.nr: 769601-1324

andrahandsuthyrning på 10 % av prisbasbeloppet per år

Överlåtelse

Under året har en överlåtelse skett. Lägenhet 31 har bytt ägare. Ewa Hermansson och Staffan Johanson har lämnat föreningen och en ny medlem Tomas Dur Fläckman har godkänts som medlem i föreningen. Föreningen välkomnar Tomas till Brf Väpnaren.

Avtal

Avtal med Christer Söderströms AB gällande snöskottning av föreningens väg har förlängts till nästa år.

Avtal med Comhem har förlängts med ytterligare ett år.

Våra avtal med SRV och Vattenfall fortsätter att löpa detta år också. Föreningen har utökat sitt avtal med SRV till att inkludera sopsortering.

GDPR samtyckesavtal har upprättats och samtliga medlemmar har skrivit detta på avtalet.

Avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB löper tills vidare.

Avtal med försäkringsbolaget Trygg Hansa löper tills vidare

Besiktningar

Under sensvåren genomfördes den årliga besiktningen av:

- Entrétrappor och trappor mellan husen.
- Entrédörrar och övriga dörrar.
- Fönster och fönsterbleck.
- Altaner och räcke.
- Carport och bärande limträbalkar.
- Puts på källarväggar.
- Lekstugan.
- Föreningen har genomfört en våtrumsbesiktning.

Utfört underhållsarbete mm 2019

- Utvändiga trappor, altaner, räckeöverliggare har reparerats enligt besiktningsprotokoll. Utvändiga trappor har oljats in under vårens städdag.
- Fyra gamla altandörrar har bytts ut enligt underhållsplanen (UHP).
- Takläckage i ett hus har reparerats och taket har fått nya ventilations huv.
- Föreningen har reparerat en värmecentral.
- Samtliga tilluftsventiler till lägenheterna har bytts ut med nya reglerbara ventiler och nya filter.
- Ny stödmur vid planteringen bakom lekplatsen har byggts och en genomfart mellan 33:an och 35:an med stenbeläggning har byggts samt en mindre stödmur mot 33:an gräsmattan
- Föreningen har köpt in en ny sandlåda och ny sand till underhåll av vägen under vintertid när det är is på vägen. Föreningen har köpt in en ny sandspridare för de ända målen.
- Föreningen har köpt in en häck sax för trimning av föreningens samtliga häckar.

d

6
MIS
A.Z.

Brf Våpnaren

Org.nr: 769601-1324

- Styrelsen har upphandlat en arborist för att beskära våra växande träd på föreningens mark.
- Föreningen har låtit rensa samtliga hängrännor från löv.
- Föreningen har byt cylinderlås till sophuset för att lättare kunna öppna dörren.

Trädgårdsgruppen

Medlemmarna i föreningen har uttryckt sin vilja att de gemensamma grönytorna ska skötas av föreningens medlemmar och trädgårdsgruppen ansvarar för att samordna skötseln av den gemensamma utemiljön. Gruppen har planterat ytterligare fruktträd på övre delen och vid sophuset. Gruppen ansvarar till exempel för att organisera arbetet på de gemensamma städdagarna under vår och höst, inköp av växter och blommor till gemensamma planteringar och att lägga förslag till förbättringar i utemiljön.

Varje medlem ansvarar för löpande skötsel av vårdområdet som ligger i anslutning till respektive parhus.

Båda vår- och höststädning har genomförts med stort engagemang av föreningsmedlemmarna.

Ekonomisk förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen för bostadsrättsföreningen Våpnaren.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna år 2019.

I juni 2019 har en av föreningens fastigheter drabbats av ett yttertaksläckage. Den skadade plåten har bytts ut och en ny sarg till avluftsventilationen har byggts.

En energideklaration har gjorts enligt kommunens gällande krav.

Styrelsen har beslutat att flytta fram fasadmålningen till 2021

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att inte höja månadsavgift för år 2020

Styrelsen håller på och undersöker att dra fiber till samtliga lägenheter med företaget Bahnhof AB. Detta omfattar internet, telefoni och TV. Med Bahnhof OpenGiga tiodubblas kapaciteten i fastighetsnät i ett slag. I paketet ingår uppemot 10Gb/10Gb ända ut till varje lägenhet, samtidigt som anslutningshastigheten till fastigheten byggs ut för att klara framtida trafikkrav.

d

to
7
A.Z
P
A

Brf Våpnaren

Org.nr: 769601-1324

Styrelsen har bundit samtliga föreningens lån hos SEB med följande räntesatser:

Lån 6.8 milj.	5 år	0,96 %
Lån 5.8 milj.	4 år	0,90 %
Lån 3.4 milj.	3 år	0,67 %
Övriga lån (0,4+0,7 milj.)	2 år	0,82%



Ekonomi

Årets resultat

Resultatet för år 2019 blev positivt 410 747 kr.

Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna blev ca 112 tkr lägre än budgeterat. De fem lånen har haft rörlig ränta under de fyra första månaderna 2019 och de sista 8 månaderna har de varit fast. Den 1 jun 2019 har samtliga föreningslån hos SEB bundits till följande räntesatser och år:

Lån 6.8 milj.	5 år	0,96 %
Lån 5.8 milj.	4 år	0,90 %
Lån 3.4 milj.	3 år	0,67 %
Övriga lån (0,4+0,7 milj.)	2 år	0,82%

Totalt har vi amorterat 189 864 kr på lånen under 2019.

d

4.5.
HB B
8
A. Z. P

Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 28,25 mkr vid slutet av 2019, skulderna uppgick till totalt 17,2 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet var 11,05 mkr.

Fastighetsskatt

Kuriren 15 (12 parhus 24 lägenheter)

För taxeringsåret 2019 har skatteverket fastställt taxeringsvärdet för föreningens byggnader till 39 024 000 kr. och marken till 20 400 000 kr. Det totala taxeringsvärdet är 59 424 000 kr. För småhus var den kommunala fastighetsavgiften 8 049 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

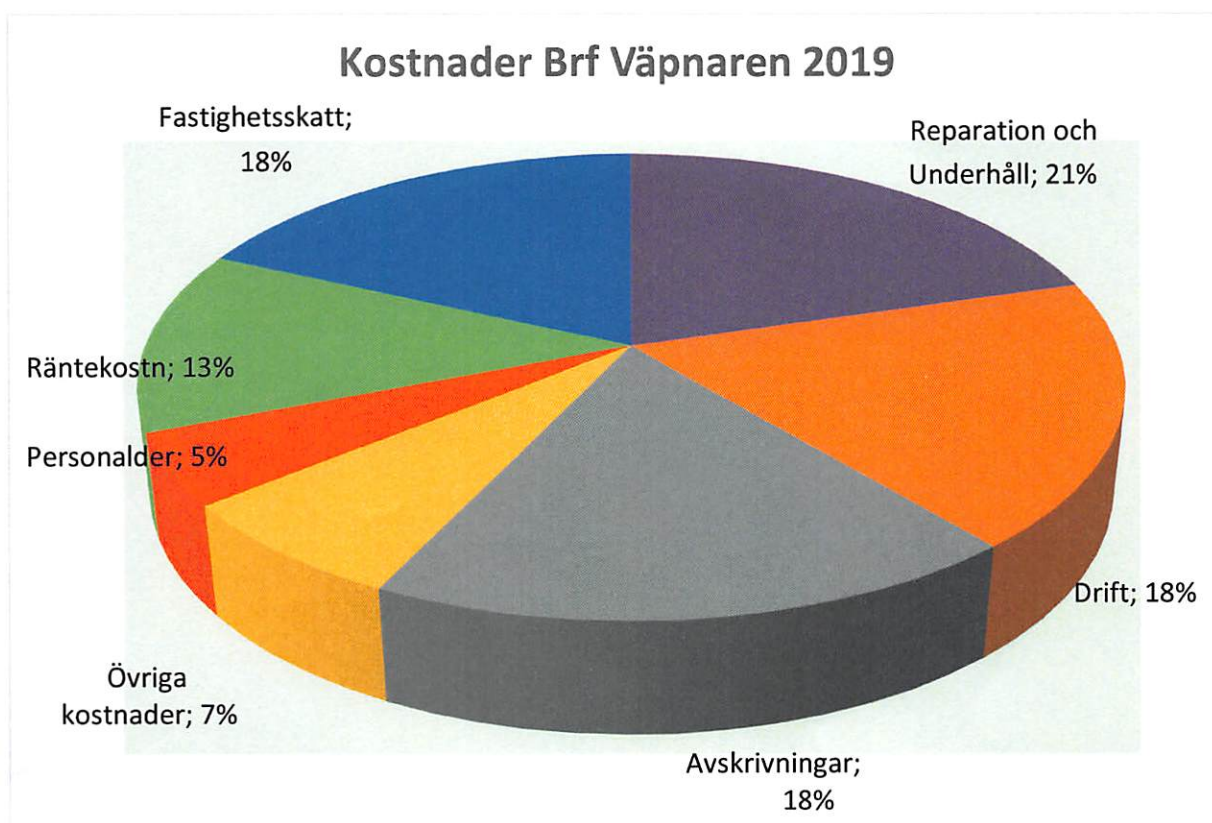
Taxeringsvärde för mark 2019 har skatteverket fastställt 1 876 000 kr.

Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

Taxeringsvärde för mark 2018 har skatteverket fastställt 1 801 000 kr.

Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2019 enligt diagrammet nedan:



d

A
LIS
MB
9
P.Z.

UHP - Underhållsplan

Styrelsen har beslutat om en underhållsplan för 2020 som ser ut som följer:

2020		Budget (tkr)
<i>Mark/gård</i>		
4363	Byte av sand i sandlådor	2
4363	Lekutrustning	5
4363	Underhåll lekplats	4
<i>Utvändigt</i>		
4339	Underhåll, Olja,	5
4339	Deck, trappor, räcke	60
<i>Invändigt</i>		
4392	Besiktning av våtrum 24 lgh (var 2 år)	1
<i>VVS</i>		
4343	Spolning av gårdsbrunnar (var 3 året)	15
<i>EL</i>		
4344	Markbelysning byta lampor	20
Total		111

Fondavsättningar

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fonden för underhåll göras enligt budgeterad underhållsplan. Därför föreslår styrelsen att 445 000 kr avsätts enligt vinstdispositionsförslaget nedan.

Styrelsens framtidsbedömning

Styrelsens målsättning är att förvalta föreningen väl och investera för framtiden. Flera underhållsinvesteringar har gjorts de senaste åren för att på sikt hålla kostnaderna nere, och ytterligare några är planerade för de närmaste åren. Med tanke på de åtgärder som utförts och den finansiella situation som föreningen har betraktas föreningens ekonomi som god. Sammantaget leder detta till att styrelsen ser ljus på framtiden även om räntorna skulle stiga kraftigt. Föreningen har ett betyg A++ enligt mäklar samfundet och Bostadsrättsföreningen kreditupplysning.

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB" and "02.9".

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 677	1 671	1 672	1 661
Resultat efter finansiella poster	411	343	466	-648
Förändring av underhållsfond	274	28	245	-811
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	368	512	419	389
Soliditet %	39	38	37	35
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	618	616	613	613
Driftskostnad, kr / kvm	177	166	153	164
Ränta, kr / kvm	61	50	82	123
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	145	145	145
Lån, kr / kvm	6 491	6 564	6 637	6 709
Snittränta (%)	0,95	0,76	1,24	1,83

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 980 000	726 298	1 589 308	342 999
Disposition enligt föreningsstämma			342 999	-342 999
Avsättning till underhållsfond		445 000	-445 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-171 389	171 389	
Årets resultat				410 747
Vid årets slut	7 980 000	999 909	1 658 696	410 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 932 307
Årets resultat före fondförändring	410 747
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-445 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	171 389
Summa över/underskott	2 069 443

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

2 069 443

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

d

Handwritten signatures and initials: C.V., M.B., P.Z., and others.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 613 952	1 607 688
Övriga rörelseintäkter	3	62 643	63 246
Summa rörelseintäkter		1 676 595	1 670 934
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-722 764	-846 238
Övriga externa kostnader	7	-88 841	-94 666
Personalkostnader	8	-62 844	-60 447
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-231 007	-196 901
Summa rörelsekostnader		-1 105 456	-1 198 252
Rörelseresultat		571 139	472 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 400	-129 818
Summa finansiella poster		-160 392	-129 795
Resultat efter finansiella poster		410 747	342 887
Skatt på årets resultat		-	112
Årets resultat		410 747	342 999

d

X 4.5.1.
MS D
A.7. 6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	26 189 285	26 420 292
Summa materiella anläggningstillgångar		26 189 285	26 420 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		26 192 085	26 423 092
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		371	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 981	28 033
Summa kortfristiga fordringar		29 352	28 405
Kortfristiga placeringar	12	1 207 839	907 839
Kassa och bank	13	821 207	656 657
Summa omsättningstillgångar		2 058 398	1 592 901
SUMMA TILLGÅNGAR		28 250 483	28 015 993

d

X G.F.
MB D
A.Z. K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 980 000	7 980 000
Underhållsfond		999 909	726 298
Summa bundet eget kapital		8 979 909	8 706 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 658 696	1 589 309
Årets resultat		410 747	342 999
Summa fritt eget kapital		2 069 443	1 932 308
Summa eget kapital		11 049 352	10 638 606
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	16 758 445	16 948 309
Summa långfristiga skulder		16 758 445	16 948 309
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	189 864	189 864
Leverantörsskulder		12 565	30 789
Skatteskulder		53 537	52 187
Övriga skulder		373	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	186 347	156 238
Summa kortfristiga skulder		442 686	429 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 250 483	28 015 993

d

451
A MC B
A.2. 4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	571 139	472 794
Avskrivningar	231 007	196 901
	802 146	669 695
Erhållen ränta	8	23
Erlagd ränta	-160 400	-129 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	641 754	539 900
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-948	-4 947
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	13 608	-24 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654 414	510 701
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-300 000	-299 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 000	-299 948
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-189 864	-189 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189 864	-189 864
Årets kassaflöde	164 550	20 889
Likvida medel vid årets början	656 657	635 768
Likvida medel vid årets slut	821 207	656 657

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

d

X
L.S.
M.B.
A.Z.

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	125 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 613 952	1 607 688
Summa	1 613 952	1 607 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	62 187	61 827
Övriga intäkter	456	1 419
Summa	62 643	63 246

d

Handwritten signatures and initials, including "MB" and "R.Z."

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	-	18 077
Ventilation, installationer	-	4 814
Huskropp	87 140	34 618
Vattenskador	-	3 834
Övrigt	1 310	-
Summa	88 450	61 343

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	66 471	94 243
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	95 558
VA & sanitet, installationer	-	24 000
Ventilation, installationer	70 844	-
Huskropp, tak	-	125 318
Huskropp, fasader	-	11 500
Markytor	34 074	-
Summa	171 389	350 619

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	229 946	224 258
Snöröjning	11 836	7 500
Förbrukningsinventarier	-	12 184
Förbrukningsmaterial	25 784	15 477
Övriga utgifter för köpta tjänster	700	-
El	9 863	8 579
Vatten och avlopp	64 785	63 949
Avfallshantering	81 786	65 863
Försäkringar	18 995	18 625
Kabel-TV	18 230	17 841
Ersättningar till hyresgäster	1 000	-
Summa	462 925	434 276

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	7 789
Kontorsmateriel och trycksaker	303	1 457
Tele och post	2 580	2 040
Ekonomisk förvaltning	46 680	45 804
Övriga förvaltningskostnader	13 466	16 365
Revision	15 988	16 988
Bankkostnader	2 116	2 863
IT-tjänster	1 448	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 480	-
Övriga externa kostnader	1 780	1 360
Summa	88 841	94 666

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "M.B." and other illegible marks.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	46 002
Övriga arvoden	1 380	-
Utbildning	3 031	-
Summa	50 911	46 002
Sociala avgifter	11 933	14 445
Summa	62 844	60 447

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	231 007	196 901
Summa	231 007	196 901

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 204 837	27 204 837
-Mark	4 100 000	4 100 000
	31 304 837	31 304 837
<i>Årets anskaffningar</i>		
Utgående anskaffningsvärden		
	31 304 837	31 304 837
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 884 545	-4 687 644
	-4 884 545	-4 687 644
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-231 007	-196 901
	-231 007	-196 901
Utgående avskrivningar		
	-5 115 552	-4 884 545
Redovisat värde	26 189 285	26 420 292
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 089 285	22 320 292
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	39 024 000	39 024 000
Mark	24 077 000	24 077 000
Totalt taxeringsvärde	63 101 000	63 101 000

o

Handwritten signatures and initials, including "M.B." and "D.2".

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	28 981	28 033
Summa	28 981	28 033

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	907 839	607 892
-Tillkommande tillgångar	300 000	299 947
Redovisat värde vid årets slut	1 207 839	907 839

Noterande andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SEB fonder	1 207 839	1 220 861

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	830	830
Transaktionskonto Handelsbanken	805 505	639 623
Transaktionskonto SEB	14 872	16 204
Summa	821 207	656 657

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	189 864	189 864
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 758 445	759 456
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	16 188 853
Summa	16 948 309	17 138 173

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	16 948 309	17 138 173
Summa	16 948 309	17 138 173

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,96 %	2024-06-28	6 818 413		189 864	6 628 549
SEB	0,67 %	2022-06-28	3 367 500		-	3 367 500
SEB	0,90 %	2023-05-28	5 852 260		-	5 852 260
SEB	0,82 %	2022-05-28	400 000		-	400 000
SEB	0,82 %	2022-05-28	700 000		-	700 000
Summa			17 138 173		189 864	16 948 309

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

U

Handwritten signatures and initials, including "A.Z." and "R".

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	59 796
Upplupna räntekostnader	821	4 399
Förutbetalda intäkter	88 497	75 942
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Upplupna driftskostnader	20 419	1 101
Summa	186 347	156 238

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	22 284 000	22 284 000
Summa ställda säkerheter	22 284 000	22 284 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

d

A.Z. Q

Underskrifter

Huddinge 2020-02-04



Nick Perivolaris
Ordförande och ekonomiansvarig



Staffann Dundeberg
Vice ordförande och fastighetsansvarig



Daniel Bergstedt
Kommunikations och hemsida ansvarig



Tony Telfkeholm
Sekreterare



Mats Balksjö
Fastighetsansvarig



Alireza Zavareh
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-10
Toresson Revision AB



Carina Toresson
Revisor