



2020-05-07

**BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN VALE 9**

**ÅRSREDOVISNING 2019**

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Vale 9**

716420-4609

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vale 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Brf Vale 9 Bildades 1989 och fastigheten Vale 11 förvärvades 2007 den består av 13 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1072 m<sup>2</sup> och fördelar sig enligt följande:

1 st	4:a	97 m <sup>2</sup>	1 st	4:a	94 m <sup>2</sup>
2 st	3:or	82 m <sup>2</sup>	1 st	4:a	92 m <sup>2</sup>
2 st	3:or	83 m <sup>2</sup>	1 st	4:a	93 m <sup>2</sup>
1 st	4:a	91 m <sup>2</sup>	1 st	3:a	87 m <sup>2</sup>
2 st	2:or	52 m <sup>2</sup>	1 st	3:a	84 m <sup>2</sup>

Total boendeyta:	1072 m <sup>2</sup>
Årsavgift m <sup>2</sup>	659 kr/m <sup>2</sup>
Skuldsättning 2019	6530 kr/m <sup>2</sup>
Skuldkvot 2019	9,3

Därutöver finns 16 st parkeringsplatser till uthyrning

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<b>Ordförande</b>	Lars Sjöo
<b>Ledamot</b>	Ronny Nordström
<b>Ledamot</b>	Bengt Mohlén
<b>Ledamot</b>	Jessica Sandberg
<b>Suppleant</b>	Lisa Hultgren

### Revisorer och valberedning

Revisor har varit Carin Forslund vid Carin Forslund AB.

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Helena Brobeck och Petra Szabo att utgöra valberedning.

Till rådgivande trädgårdsgrupp valdes:

Karin Lund, Anna-Lisa Jatko samt Ingalill Sjöo.

### **Förvaltning**

Den tekniska fastighetsförvaltningen har skötts av föreningens styrelse. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen, bestående av bokföring, betalning och kontering av fakturor samt upprättande av Årsbokslut har på styrelsens uppdrags skötts av Carin Forslund AB

### **Föreningsfrågor**

4 protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. Ingen ersättning har utgått utan styrelsen avnjöt en middag som kompensation.

Under 2019 har ingen lägenhet bytt ägare.

### **Fastighetsunderhåll**

Under året har följande underhålls och förbättringsarbeten genomförts:

Renovering av samtliga entréer avseende räcken och golv.  
Uppdelning av soprum mellan Brf Vale 9 och Balder.  
Egna avtal avseende sophämtning och glas har ingåtts.  
Ansning av häckar och utvalda träd har utförts av en trädgårdsfirma..

### **Långsiktigt underhåll**

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan. Planens syfte är att underlätta planeringen av hur och när underhållet skall ske, samt verka som underlag för förslag till finansiering. Underhållsplan och kommentarer framgår av bilaga 4.

### **Fastighetsskötsel**

Den löpande tillsynen av fastigheten, samt övrig tillsyn har utförts av styrelsen.

### **Försäkring**

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa  
Föreningen har för medlemmars räkning tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring i Trygg-Hansa

### **Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde är fastställt till 36 851 000 kr och årets fastighetsavgift är 84 621 kr.

### **Kommentarer till balans- och resultaträkning**

Föreningens ekonomi är god.  
Årets resultat visar på ett underskott uppgående till 300 tkr efter avskrivningar. Avskrivningarna påverkar enbart resultatet och inte likviditeten vilket innebär att föreningens kassa har ökat.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning.

### **Kommentar till 2020 års budget**

Inkomster och utgifter i 2020 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2019/2020.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning.

### **Budget 2020 - 2025**

Styrelsen tillämpar en rullande femårsbudget i sitt arbete. Avgörande för om avgifterna kommer att behöva justeras utöver vad som kan vara motiverat av normala kostnadsförändringar är främst utvecklingen av räntan och eventuellt förändrad fastighetsskatt och kommunala taxor. I övrigt bedömer styrelsen att det inte kommer att ske någon större förändring av kostnadsläget de närmaste åren.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har sammanträtt 4 gånger under året, och däremellan skött angelägna ärenden via mail och telefon.

Styrelsen bedömer att föreningen har en avgiftsnivå som är stabil, dock har det under hösten uppstått osäkerhet, gällande framtida räntor och avgifter, beroende på omvärlden. Räntan på föreningens lån har under året legat stabilt runt 1,7% med rörlig ränta. Framtida kostnadsökningar beroende på höjda försäkringsavgifter, räntor, kommunala taxor och skatter är faktorer som kan komma att påverka resultatet under de kommande åren. Bedömningen är att beroende på styrelsens analys av kostnader för yttre underhåll, framförallt om målning av fasader sker under 2020, kan styrelsen inte utesluta en mindre avgiftshöjning. I övrigt ser vi inte något inför kommande år som skulle ge anledning till förändring av avgiften.

I enligt med föreningens underhållsplan och medlemmars önskemål utfördes renovering gällande entréer och tillhörande räcken. Soprummet har försetts med kodlås och eget avtal har upprättats avseende sophämtning och glasreturer.

En trädgårdsfirma anlätades för att klippa häcken vid 12:an, såga ner träd och röja upp i slänten vid parkeringen.

Vårens städhelg genomfördes 14-14/4 då soprummet delades och kodlås installerades. Parkering och grönytor städades Detta skedde även på 12:an. Höstens städhelg genomfördes 12-13/10, Då belysning på gångarna/uppfarterna till gården på 8:an samt på 12:an installerades. Sedvanlig städning och trädgårdsarbete utfördes av medlemmarna och förtäring erbjöds som vanligt till alla. Snöröjning och viss mindre trädgårdsskötsel har utförts på entreprenad.

Extra stämma avseende ändring av föreningens stadgar hölls 24/5 varvid medlemmarna biföll styrelsens förslag till ändring.

Efter stämman inmundigades mat och dryck till sena timmen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/6.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen samt ytterligare ett beslut avseende stadgeändring

godkändes och styrelsen beviljades ansvarsfrihet.  
Dock ingick ingen förtäring vid detta möte.

Styrelsen har ambitionen att åtgärda akuta brister som vi antingen blivit uppmärksammade på av enskilda medlemmar eller bedömts vara angelägna.

I övrigt har planerat underhåll samt normal fastighetsskötsel förekommit.

Kostnader är något som styrelsen arbetar aktivt med och har därför fortsatt att administrera fastighetsskötseln, den ekonomiska förvaltningen har genomförts av Carin Forslund AB och revision har utförts av revisor Carin Forslund.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	749	749	749	749
Resultat efter finansiella poster	-321	-100	-175	-6
Soliditet (%)	65,4	66,0	66,2	66,3

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	14 134 244	374 178	-118 772	-100 339	<b>14 289 311</b>
Disposition av föregående års resultat:		37 500	-137 839	100 339	<b>0</b>
Årets resultat				-320 562	<b>-320 562</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 134 244</b>	<b>411 678</b>	<b>-256 611</b>	<b>-320 562</b>	<b>13 968 749</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-256 611
årets förlust	-320 562
	<b>-577 173</b>

behandlas så att	
till underhållsfond avsättes	37 500
i ny räkning överföres	-614 673
	<b>-577 173</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	749 496	749 496
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>749 496</b>	<b>749 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-629 667	-423 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 628	-325 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-955 295</b>	<b>-749 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-205 799</b>	<b>367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 763	-101 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 763</b>	<b>-100 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-320 562</b>	<b>-100 339</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-320 562</b>	<b>-100 339</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-320 562</b>	<b>-100 339</b>



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

19 593 673

19 919 301

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**19 593 673**

**19 919 301**

**Summa anläggningstillgångar**

**19 593 673**

**19 919 301**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgiftsfordringar

124 916

145 332

Övriga fordringar

147

6 678

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 517

10 297

**Summa kortfristiga fordringar**

**135 580**

**162 307**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 616 191

1 581 980

**Summa kassa och bank**

**1 616 191**

**1 581 980**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 751 771**

**1 744 287**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**21 345 444**

**21 663 588**

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

14 134 244

14 134 244

Fond för yttre underhåll

411 678

374 178

**Summa bundet eget kapital**

**14 545 922**

**14 508 422**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-256 611

-118 772

Årets resultat

-320 562

-100 339

**Summa fritt eget kapital**

**-577 173**

**-219 111**

**Summa eget kapital**

**13 968 749**

**14 289 311**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

7 000 000

7 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**7 000 000**

**7 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

300

0

Skatteskulder

89 521

85 715

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

286 874

288 562

**Summa kortfristiga skulder**

**376 695**

**374 277**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**21 345 444**

**21 663 588**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter (BRF)	-706 297	-706 597
Årsavgifter p-platser	-43 199	-42 900
	<b>-749 496</b>	<b>-749 497</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Ei	12 000	4 576
Vatten	35 000	16 553
Sophämtning	75 482	22 369
Snöröjning	8 000	24 000
Reparationer, utgift för köpta tjänster.	195 329	39 140
Kabel-TV	57 038	51 566
Fastighetsskatt	84 621	82 131
Försäkringspremier	66 535	63 366
Redovisningstjänster	31 252	31 252
Övriga förvaltningskostnader	26 174	16 351
Revisionsarvoden	3 906	3 906
Trädgård	34 330	68 291
	<b>629 667</b>	<b>423 501</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 211 826	22 211 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 211 826</b>	<b>22 211 826</b>
Ingående avskrivningar	-2 292 525	-1 966 897
Årets avskrivningar	-325 628	-325 628
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 618 153</b>	<b>-2 292 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 593 673</b>	<b>19 919 301</b>

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Lån Stadshypotek (rörlig 3-mån)	1,69	7 000 000	7 000 000
		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

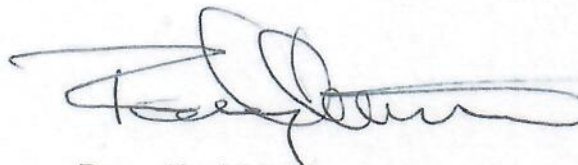
#### Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

Stockholm 2020-04-16



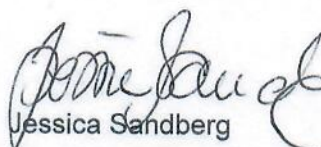
Lars Sjöo



Ronny Nordström



Bengt Mohlén



Jessica Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16



Carin Forslund  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vale 9  
Org.nr 716420-4609

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vale 9 för räkenskapsåret 2019.

### *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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. 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 jag 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vale 9 för räkenskapsåret 2019.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-16



Carin Forslund  
Revisor

## Löpande Budget

2020-05-10 Brf Vale 9

Kapitalkostnader	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Räntor	115 000 kr	115 000 kr	120 000 kr	120 000 kr	120 000 kr	120 000 kr
Amort/avskriv	345 000 kr	345 000 kr	345 000 kr	345 000 kr	345 000 kr	345 000 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>460 000 kr</b>	<b>460 000 kr</b>	<b>465 000 kr</b>	<b>465 000 kr</b>	<b>465 000 kr</b>	<b>465 000 kr</b>

### Fastighetsförvaltning

Ekonomisk/administrativ förv.	35 000 kr	37 000 kr	38 000 kr	39 000 kr	40 000 kr	41 000 kr
Vattenförbrukning	20 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	23 000 kr	23 000 kr	24 000 kr
Snöröjning	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr
Elförbrukning	5 000 kr	6 000 kr	6 000 kr	6 500 kr	7 000 kr	7 000 kr
Renhållning	20 000 kr	20 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	23 000 kr	23 000 kr
Försäkringar	68 000 kr	70 000 kr	70 000 kr	73 000 kr	73 000 kr	74 000 kr
Fastighetsskötsel /reparationer	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr
Containerhyra	8 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	15 000 kr	15 000 kr
Kabel-TV	52 000 kr	52 000 kr	52 000 kr	52 000 kr	53 000 kr	53 000 kr
Rep. Köpta Tjänster	15 000 kr	20 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr

Övrigt	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr
--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

<b>Summa fastighetsförvaltning</b>	<b>251 000 kr</b>	<b>265 000 kr</b>	<b>273 000 kr</b>	<b>288 500 kr</b>	<b>297 000 kr</b>	<b>300 000 kr</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Yttre underhållsfond	37 500 kr	37 500 kr	37500	37500	37500	37500
----------------------	-----------	-----------	-------	-------	-------	-------

Fastighetsskatt Bostäder	85 000 kr	85 000 kr	87000	87000	87000	87000
--------------------------	-----------	-----------	-------	-------	-------	-------

Kostnader totalt	833 500 kr	847 500 kr	862 500 kr	878 000 kr	886 500 kr	889 500 kr
------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

### Beräkning av föreningens årliga intäkter

Hyror P-platser	43 000 kr	43 000 kr	43 000 kr	43 000 kr	43 000 kr	43 000 kr
-----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Månadsavgifter	707 000 kr	707 000 kr	707 000 kr	707 000 kr	707 000 kr	707 000 kr
----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Intäkter totalt	750 000 kr	750 000 kr	750 000 kr	750 000 kr	750 000 kr	750 000 kr
-----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Över / underskott	<b>-83 500 kr</b>	<b>-97 500 kr</b>	<b>-112 500 kr</b>	<b>-128 000 kr</b>	<b>-136 500 kr</b>	<b>-139 500 kr</b>
-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------



2020

## Underhållsplan

## Bilaga

Byggdelen	2020	2021	2022	2023	2024	Budget
<b>Mark</b>						
Grus på gångvägar		x				5 000 kr
<b>Fastighet</b>						
Målning hus	X					680 000 kr
Varmvattenberedare	X					17 000
<b>Mark</b>						
Trädfällning		x				20 000 kr
Beskäring	x		x		x	25 000 kr
<b>Gemensamheter</b>						
Trädgård	x					5 000 kr
<b>Installationer</b>						
<b>Totalt</b>						752 000 kr