

Årsredovisning för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN 9

716419-3463

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN 9, 716419-3463, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Veken 9 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Styrelse/förvaltning

Styrelseledamöter:

Joakim Strömholm, ordförande
Kristina Blomberg
Johan Edström
Amalia Hyttsten
Johanna Fahlen

Syrelsesuppleanter:

Richard Löwenström
Christoffer Carlander

Revisor:

Christer Fröjd, Thorens Revisionsbyrå AB

Föreningen

Föreningens styrelse har under året hållit nio protokollförda möten och i övrigt fortlöpande samråd om aktuella frågor. Ordinarie årsstämma hölls den 20 maj 2019.

Under året har 1 (1) lägenhet bytt ägare.

Föreningens förvaltning har under början av året skötts av Hellman Redovisningsbyrå AB. På grund av avveckling sköts nu förvaltningen av KS Företagskonsult.

Fastighetsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 40 800 tkr varav byggnadsvärde utgör 12 800 tkr. Fastigheten har under året hållits fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året varit förskonade från olyckor och stora oförutsedda kostnader.

Vi bytte ut husets huvudnyckel till ytterdörr, källare och övriga utrymmen efter att oförklarliga cykelstölder upptäckts. Ytterlåset i porten har också förstärkts.

Vi har haft återkommande problem med en maskin i tvättstugan samt torkfläkten. Ny tvättmaskin samt torkrumsfläkt installerades därför i april.

En strykbräda är inköpt och kommer att installeras i torkrummet.

Vi har rensat ut skräp och sanerat bergrummet i cykelkällaren.

Dåliga trösklar vid balkongdörrar på kungsbalkong 5 tr mot gatan har bytts ut.

Vi har fräschat upp styrelserummet och installerat nytt hyllsystem samt målat om. Brandsläckare på varje våningsplan sitter nu på väggen och tydliga anvisningar om nödutgångar finns också.

Det utfördes en obligatorisk energideklaration som blev godkänd.
Det nya avtalet med COM HEM trädde i kraft i juli och sänkte årskostnaderna med 50%. COM HEM blir helt digitalt i september vilket inte skall påverka kostnaderna vad vi vet.

Föreningens hemsida www.egrannar.se/veken9 har uppdaterats lite.

Vi har med framgång påbörjat hämtning av matavfall, vilket har underlättat ordinarie sophantering. I soprummet har vi gjort i ordning en station för lampor, wifi, batterier, kapsyler mm, som vi kommer att köra till återvinning vid behov.

Vi fick oväntat besök av Miljökontoret i mars som skulle granska vår sk egenkontroll. En grundlig genomgång gjordes av husets ventilation, fläktar, värmecentral och mycket annat.

Vi har lyckats omförhandla lån på Handelsbanken och därmed sänkt föreningens räntekostnader.

1 ny medlem flyttade in 2019 och 2 nya medlemmar har flyttat in under våren 2020.

Kommande åtgärder:

Föreningen kommer att behöva tillskott i kassan för att täcka upp de oförutsedda kostnader som uppstod när nya maskiner installerats i tvättstugan i april 2020. Kostnaderna blev ca 50 000 kr.

Kommande planerade arbeten:

Nytt kodlås med digitala brickor (undviker t ex att portkoden kan spridas).
Kostnad för detta beräknas till 15 000.

Vi måste också installera en ny röklucka på taket enligt brandinspektionen som gjordes 2018 samt sätta upp inköpta brandvarnare. Kostnad ännu okänd.

En undersökning av källarens dåliga luft, är även det en åtgärd som det finns behov av.

Kassaflöde 2019-01-01--2019-12-31

	2019	2018
Likvida medel vid årets början	429	462
Rörelsens intäkter	888	889
Minskning av fordringar	19	
Ökning skulder		221
Rörelsens kostnader	653	870
Finansiella kostnader	155	178
Minskning långfristiga skulder	100	80
Minskning kortfristiga skulder	296	15
Likvida medel vid årets slut	132	429

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Resultat tkr	-49	-289	-763	-100
Eget kapital	2 601	2 650	2 939	3 702
Taxeringsvärde tkr	40 800	31 200	31 200	31 200
Soliditet, %	20	19	21	26
Årsavgift kr/kvm	666	666	666	666
Lån per kvm, kr	7 977	8 053	8 114	7 748
Belåningsgrad skuld/taxv %	22	34	34	33
Värmekostnad kr/kvm	156	149	148	149

Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Upplåtelseavgift	Yttre rep fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 053 750	2 797 750	108 542	-3 309 602
Disposition enl årsstämmobeslut			62 400	-62 400
Årets resultat				-49 265
Vid årets slut	3 053 750	2 797 750	170 942	-3 421 267

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 372 002
årets resultat	-49 265
Totalt	-3 421 267
disponeras för	
yttre reparationsfond	81 600
balanseras i ny räkning	-3 502 867
Summa	-3 421 267

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		875 568	875 568
Övriga rörelseintäkter		12 275	13 762
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		887 843	889 330
Rörelsekostnader			
Personal	2	-58 914	-59 052
Diftskostnader och fastighetsskötsel		-82 530	-105 140
Reparation och underhåll		-91 733	-284 232
Taxebundna kostnader		-295 256	-292 688
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-78 181	-85 672
Fastighetsskatt		-45 441	-44 121
Summa rörelsekostnader		-652 055	-870 905
Avskrivning fastighet		-129 586	-129 586
Rörelseresultat		106 202	-111 161
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 467	-177 675
Summa finansiella poster		-155 467	-177 675
Resultat efter finansiella poster		-49 265	-288 836
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-49 265	-288 836
Skatter			
Årets resultat		-49 265	-288 836

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4,5	13 106 677	13 236 263
Summa materiella anläggningstillgångar		13 106 677	13 236 263
Summa anläggningstillgångar		13 106 677	13 236 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 000	-
Övriga fordringar		18 876	36 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 280	43 261
Summa kortfristiga fordringar		60 156	79 338
Kassa och bank			
Kassa och bank		132 315	429 132
Summa kassa och bank		132 315	429 132
Summa omsättningstillgångar		192 471	508 470
SUMMA TILLGÅNGAR		13 299 148	13 744 733

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 053 750	3 053 750
Upplåtelseavgifter		2 797 750	2 797 750
Yttre reparationsfond		170 942	108 542
Summa bundet eget kapital		<u>6 022 442</u>	<u>5 960 042</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 372 002	-3 020 766
Årets resultat		-49 265	-288 836
Summa fritt eget kapital		<u>-3 421 267</u>	<u>-3 309 602</u>
Summa eget kapital		<u>2 601 175</u>	<u>2 650 440</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 481 891	10 581 827
Summa långfristiga skulder		<u>10 481 891</u>	<u>10 581 827</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		68 354	328 552
Övriga skulder		26 568	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 160	181 914
Summa kortfristiga skulder		<u>216 082</u>	<u>512 466</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 299 148</u>	<u>13 744 733</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på annans fastighet	100
-Inventarier, verktyg och installationer	1

Not 2 Rörelsekostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Driftskostnader och fastighetsskötsel		
Städning	32 289	33 075
Försäkringar	21 939	27 736
Kabel-TV	28 302	44 329
Summa	82 530	105 140
Reparation och underhåll		
Skadesanering	11 300	-
Löpande underhåll	8 538	-
Åtgärder lås	15 055	-
Reparation yttre	37 500	-
Reparation värme	6 214	266 070
Reparation hiss	4 367	2 114
Reparation tvättstuga	8 759	16 048
Summa	91 733	284 232
Taxebundna kostnader		
Värme	205 163	195 643
Vatten	41 682	40 912
El och gas	35 541	44 429
Sophämtning	12 869	11 074
Summa	295 255	292 058
Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader		
Ekonomisk förvaltning	56 125	55 625
Revisionsarvoden	10 500	11 250
Bankkostnader	2 994	8 126
Övriga administrativa kostnader	8 562	10 671
Summa	78 181	85 672

Not 3 Anställda och personalkostnader

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda		
Summa	-	-

Not 4 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 634 350	2 634 350
	2 634 350	2 634 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-619 373	-594 708
-Årets avskrivning enligt plan	-24 665	-24 665
	-644 038	-619 373
Redovisat värde vid årets slut	1 990 312	2 014 977

Not 5 Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 922 250	1 922 250
	1 922 250	1 922 250
Redovisat värde vid årets slut	1 922 250	1 922 250

Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 324 317	10 324 317
Vid årets slut	10 324 317	10 324 317
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut	-	-
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-1 025 281	-920 360
-Årets nedskrivningar	-104 921	-104 921
Vid årets slut	-1 130 202	-1 025 281
Redovisat värde vid årets slut	9 194 115	9 299 036

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp	Räntevillkor %	Amortering	Förfallodag
Stadshypotek	206 125	1,30	2 164	22-01-30
Stadshypotek	148 725	1,87	1 636	20-12-01
Stadshypotek	237 291	1,99	2 636	24-10-30
Stadshypotek	945 000	1,01	10 000	24-04-30
Stadshypotek	980 000	0,93	12 500	21-12-30
Stadshypotek	500 000	1,01		24-04-30

Stadshypotek	5 895 000	1,30	60 000	22-01-30
Stadshypotek	785 750	1,25	3 000	21-10-30
Stadshypotek	784 000	1,20	8 000	21-12-01
Saldo 2019-12-31	10 481 891		99 936	

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

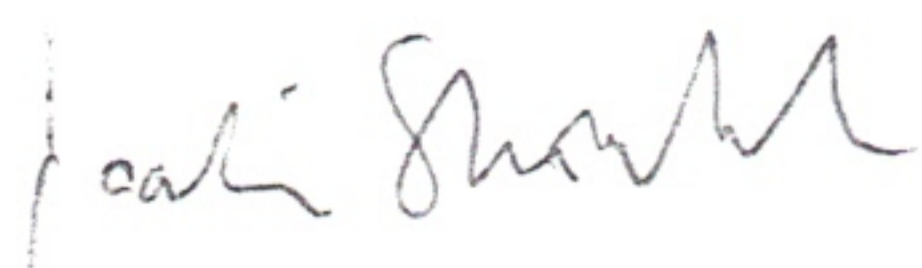
	2019-12-31	2018-12-31
Ställda panter och säkerheter	10 661 800	10 661 800

Eventualförpliktelser

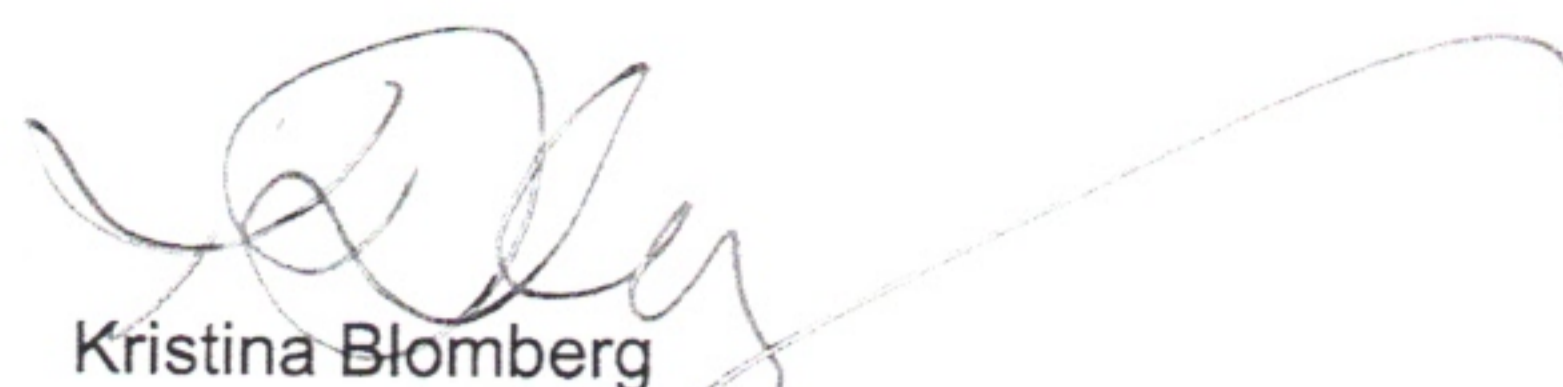
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

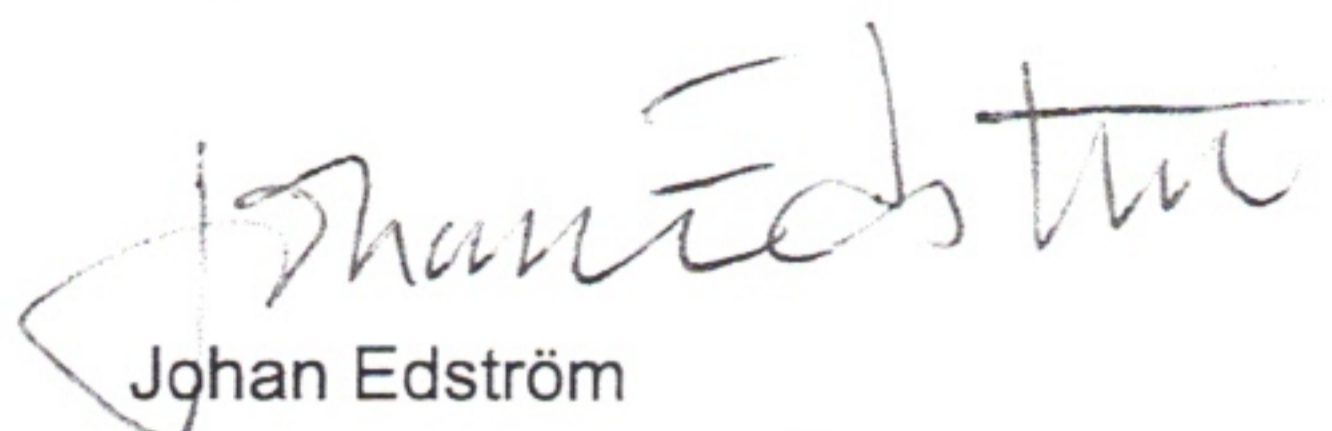
Stockholm 2020-04-22



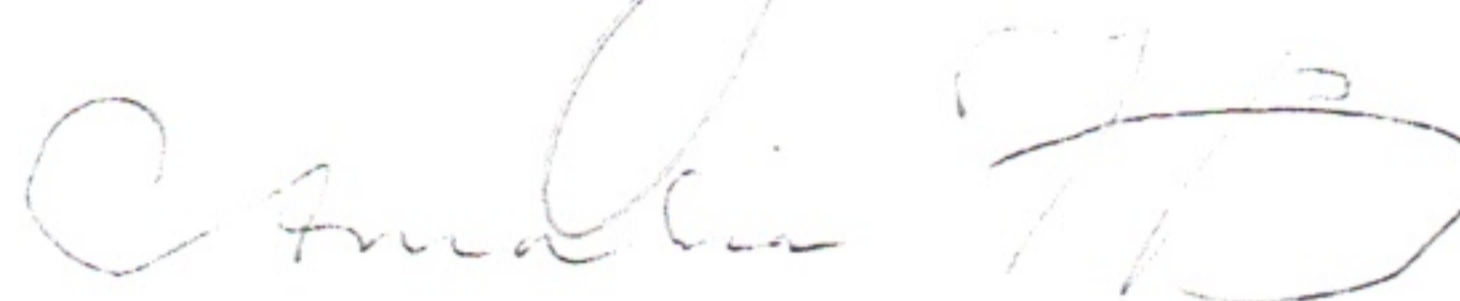
Joakim Strömholm
Styrelseordförande



Kristina Blomberg

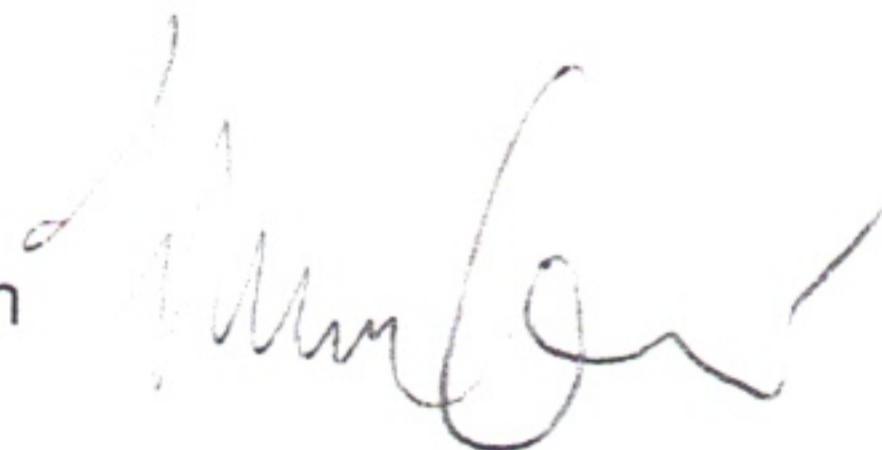


Johan Edström



Amalia Hyttsten BRODELIUS

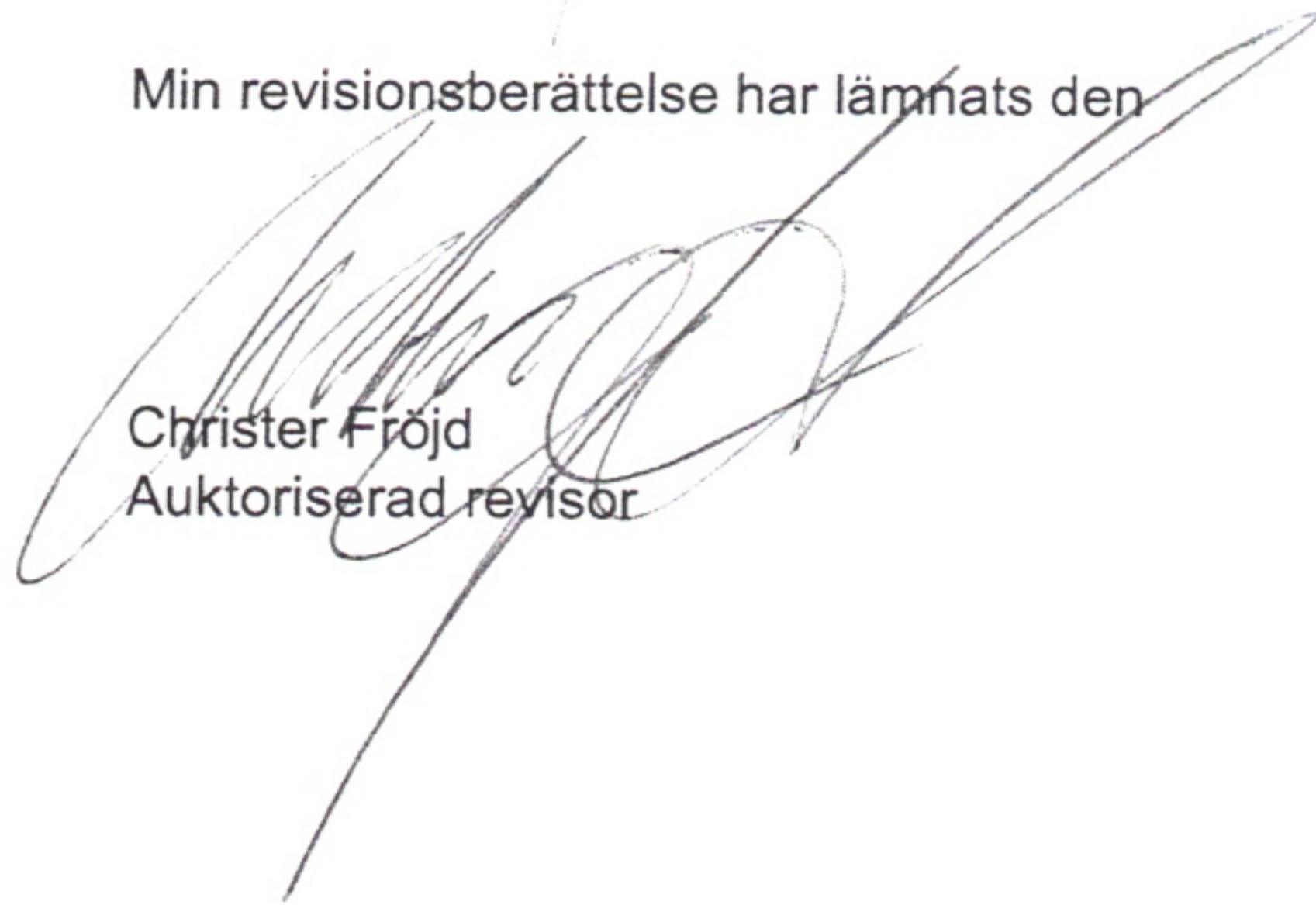
Johanna Fahlén



Min revisionsberättelse har lämnats den

23/4

2020



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Veken 9
Org.nr 716419-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Veken 9 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 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. Den 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 revisionsred 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 Veken 9 för räkenskapsåret 2019 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:

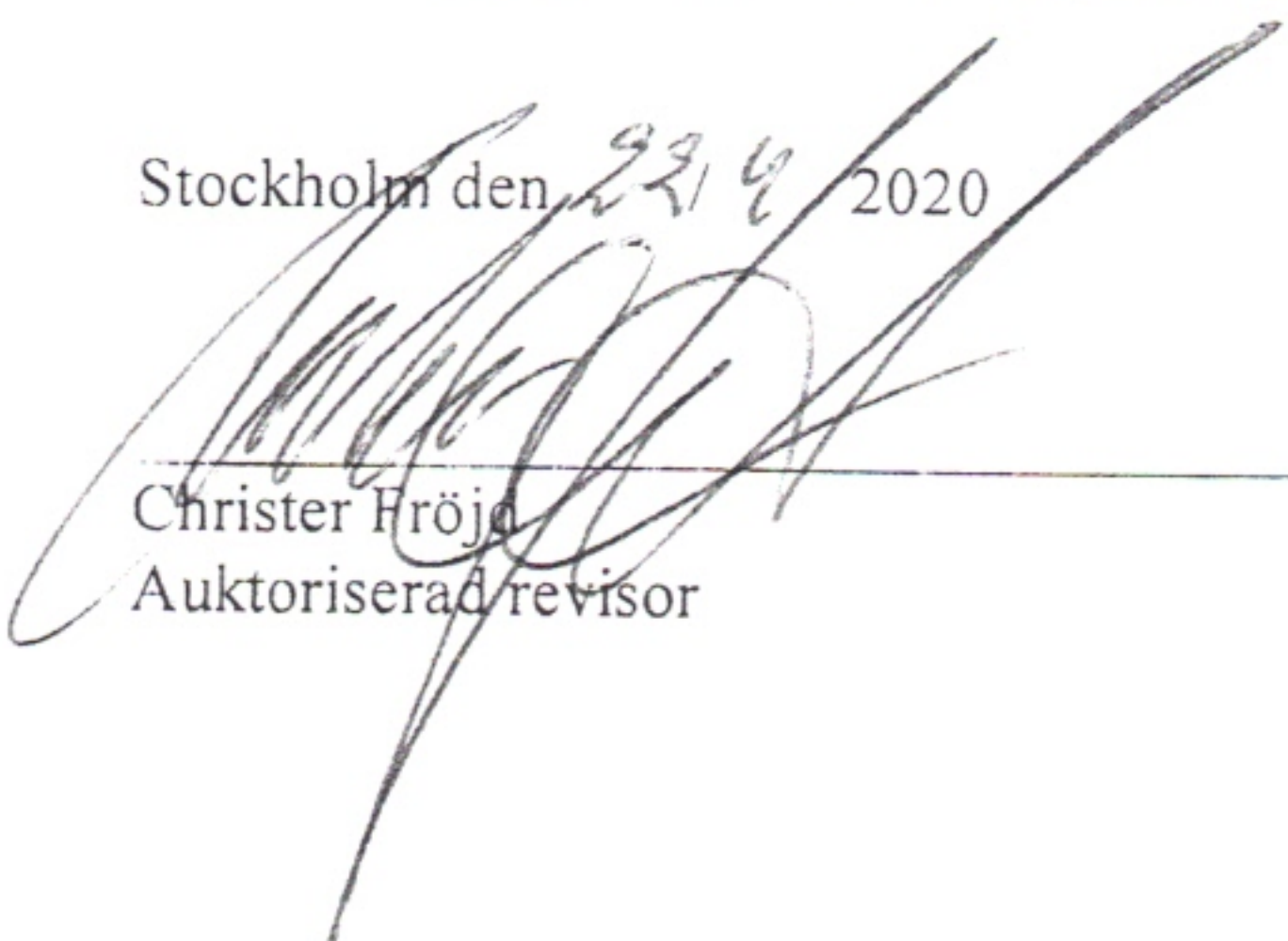
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 23/9 2020



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor