

Årsredovisning 2019

BRF WÅRBYFJÄRDEN 769621-1999

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-03-11.

Medlemsförändringar under 2019

Under året har 1 överlåtelse skett, lägenhet 1002.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen bildades 2010-01-11.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Almgården 1 på adressen Vårbackavägen 3A i Huddinge. Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 610 kvm och 8 parkeringsplatser.

Huset byggdes som en villa 1929 och gjordes om till bostadsrätt 2010.

Styrelsens sammansättning

Stefan Björk	Ordförande
Andreas Ringdahl	Sekreterare
Robin Tyrfors	Kassör
Marie Östlund	Suppleanter
Stefan Johnsson	Suppleant
Rävisor AB	Revisor

Valberedning

Jaya Bergström

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Hiss	Allhiss
Snöröjning	Christer Segerström Trädgårdsskötsel
Trapphusstäd	Internt
Tv/ bredband	Comhem
Sophämtning	SRV
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar (inklusive ansvarsförsäkring)

El Vattenfall (nät) och Din El (drift)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Höjning av avgift med 2% 2019 i enlighet med ekonomianalysen
- Stadgarna reviderades av årsmötet

Fastigheten

- Byte av entrépelare och trappträcken.
- Trädgårdsdagar genomförda vår.
- Skötselschema fortsätter med uppgifter löpande under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 12 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	547	508	468	473
Resultat efter fin. poster	-96	-866	27	-20
Soliditet, %	58	59	62	62
Yttre fond	22	66	55	44
Taxeringsvärde	8 726	7 297	7 297	7 297
Bostadsyta, kvm	610	610	610	610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	871	805	768	768
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 269	10 096	9 492	9 471
Genomsnittlig skuldränta, %	1,85	1,76	1,53	2,81
Belåningsgrad, %	41,82	40,97	38,37	38,14

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	9 868	-	-	9 868
Fond, yttre underhåll	66	-	-44	22
Balanserat resultat	-128	-866	44	-950
Årets resultat	-866	866	-96	-96
Eget kapital	8 940	0	-96	8 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-950
Årets resultat	-96
Totalt	-1 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	128
Att från yttre fond i anspråk ta	-22
Balanseras i ny räkning	-1 152
	-1 046

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		547	508
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		547	509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-416	-1 143
Övriga externa kostnader	8	-41	-60
Personalkostnader	9	-14	-10
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57	-57
Summa rörelsekostnader		-528	-1 269
Rörelseresultat		19	-760
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-115	-106
Summa finansiella poster		-115	-106
Resultat efter finansiella poster		-96	-866
Årets resultat		-96	-866

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 977	15 033
Summa materiella anläggningstillgångar		14 977	15 033
Summa anläggningstillgångar		14 977	15 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22	21
Summa kortfristiga fordringar		22	22
Kassa och bank			
Kassa och bank		229	141
Summa kassa och bank		229	141
Summa omsättningstillgångar		251	163
Summa tillgångar		15 228	15 196

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 868	9 868
Fond för yttre underhåll		22	66
Summa bundet eget kapital		9 890	9 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-950	-128
Årets resultat		-96	-866
Summa fritt eget kapital		-1 046	-994
Summa eget kapital		8 844	8 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 219	6 158
Summa långfristiga skulder		6 219	6 158
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45	0
Leverantörsskulder		35	35
Skatteskulder		12	12
Övriga kortfristiga skulder		-8	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	81	54
Summa kortfristiga skulder		164	98
Summa eget kapital och skulder		15 228	15 196

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Wårbyfjärden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2010 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 689 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	17	17
IntäktParkeringsbolag	3	0
Intäktsreduktion	-4	0
Årsavgifter, bostäder	531	491
Övriga intäkter	0	1
Summa	547	509

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	8	10
Snöskottning	21	17
Städning	2	5
Trädgårdsarbete	40	18
Summa	71	49

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	51	9
Summa	51	9

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Plåttak lagning 2019	139	0
Takrenovering 2018	0	922
Summa	139	922

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	11	12
Sophämtning	13	13
Uppvärmning	77	79
Vatten	16	17
Summa	118	120

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	23	22
Fastighetsskatt	6	12
Kabel-TV	9	9
Summa	38	42

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	20	20
Bankkostnader	1	16
Extradebitering förvaltn.	2	18
Förbrukningsmaterial	8	0
Juridiska kostnader	0	2
Revisionsarvoden	8	1
Övriga externa kostnader	2	0
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Summa	41	60

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	3	2
Styrelsearvoden	11	8
Summa	14	10

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	115	105
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	115	106

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 486	15 486
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 486	15 486
Ingående ackumulerad avskrivning	-453	-396
Årets avskrivning	-57	-57
Utgående ackumulerad avskrivning	-510	-453
Utgående restvärde enligt plan	14 977	15 033
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 163</i>	<i>4 163</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200	6 000
Taxeringsvärde mark	1 526	1 297
Summa	8 726	7 297

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	6	5
Kabel-TV	2	2
Räntor	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Summa	22	21

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,87 %	2 866	2 881
Stadshypotek	2021-12-01	1,57 %	2 778	2 807
Stadshypotek	2020-03-04	1,80 %	470	470
Stadshypotek	2020-02-13	1,80 %	150	
Summa			6 264	6 158
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			45	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	46	42
Revision	8	0
Sociala avgifter	3	0
Styrelsearvoden	9	0
Uppvärmning	10	11
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	4	0
Summa	81	54

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 680	6 000
Summa	6 680	6 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

-OVK genomfördes i januari

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Andreas Ringdahl
Sekreterare

Stefan Björk
Ordförande

Robin Tyrfors
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Rävisor AB
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: ce5dc1f0-95bd-11ea-a100-45068a670c98

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-05-14

Underskrifter

Karl Stefan Björk

stefan.bjork@hyresgastforeningen.se

Signerat: 2020-05-14 10:36 bankid-otherunit 198207150239, STEFAN BJÖRK

Erik Robin Tyrfors

erik.tyrfors@outlook.com

Signerat: 2020-05-14 10:55 bankid 198704116915, Erik Robin Tyrfors

Jan Andréas Ringdahl

vonderstock@hotmail.com

Signerat: 2020-05-14 10:41 bankid 198211010072, ANDRÉAS RINGDAHL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
AR1589445292268.pdf	417.3 kB	af5b f68e 24ef bcc0 a54a b9a2 8db9 2138 a8e7 7989 0f0c 2117 d945 d8cf d607 71e8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-05-14	10:35	Skapat via API.
2020-05-14	10:36	Signerat Karl Stefan Björk Genomfört med: BankID av STEFAN BJÖRK, 198207150239. IP: 194.103.85.8
2020-05-14	10:41	Signerat Jan Andréas Ringdahl Genomfört med: BankID av ANDRÉAS RINGDAHL, 198211010072. IP: 83.253.50.240
2020-05-14	10:55	Signerat Erik Robin Tyrfors Genomfört med: BankID av Erik Robin Tyrfors, 198704116915. IP: 62.181.195.138



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.11

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wårbyfjärden Organisationsnummer 769621-1999

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wårbyfjärden för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wårbyfjärden för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-05-14

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 5a6819e0-95c1-11ea-b302-13b51f5b455b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-05-14

Underskrifter

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2020-05-14 11:02 bankid-otherunit 198002043233, David

Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ce5dc1f0-95bd-11ea-a100-45068a670c98.pdf	1.3 MB	4f7a 2c68 6c06 9b5f 5a34 b956 2016 dd3c 7ff6 7b6d b829 0b86 6406 bf11 bdb5 1df1
rev1589446784654.pdf	47.9 kB	2736 9dea 73df 066d a296 512e 3735 3453 a1f7 6efc 5430 8021 c142 6c11 5ead b757

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-05-14	11:00	Skapat via API.
2020-05-14	11:02	Signerat Walman David Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman, 198002043233. IP: 188.149.210.25



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.11