

Årsredovisning

för

BRF Vallmon Nr 6 i Bollnäs

786500-1155

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för BRF Vallmon Nr 6 i Bollnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus bostadslägenheter med nyttjanderätt för permanent boende och utan tidsbegränsning samt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Som komplement till bostadslägenhet kan avtal för hyra av parkering, belägen på föreningens mark eller i gemensamt med bostadsrättsföreningen Apellunden underjordiska varmgarage, upprättas. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen och vicevärd

Styrelsen har bestått av följande personer under året:

Agneta Olsson	Ordförande
Maria Norman	Ledamot
Margot Persson	Ledamot, kassör
Ulla Rönnqvist	Ledamot
Per Westerfur	Ledamot

Revisorer

Revisor under året har varit Mikaela Fryklund, KPMG.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018.
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Århyror

Hyrorna är oförändrade under 2018.

Medlemsantal

Föreningen har för närvarande 33 lgh med 35 delägare.
Samtliga bostäder är upplåtna.
Under räkenskapsåret har 3 bostadsrätter bytt ägare.
Affärslokalen har varit uthyrd under hela 2018.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Vallmon 6.
Fastigheterna är försäkrade till fullvärde i Fastighetsägarnas Försäkring.
Ställda panter uppgår till 8 743 600 kronor.
Föreningen har under året byggt färdigt alla planerade balkonger. Investeringen uppgick i år till 1 378 019 kronor.

Föreningen har sitt säte i Bollnäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det uppkommit två stycken vattenskador. En har åtgärdats under 2018. Den andra har reparationer påbörjats och kommer färdigställas under 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 558	1 250	1 121	1 139
Resultat efter finansiella poster	52	159	-96	84
Soliditet (%)	10,9	11,9	19,4	21,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 015	17 722	672 000	140 251	135 321	1 029 309
Disposition av föregående års resultat:				135 321	-135 321	0
Avsättning yttre fond			36 000	-36 000		0
Årets resultat					41 519	41 519
Belopp vid årets utgång	64 015	17 722	708 000	239 572	41 519	1 070 828

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	239 572
årets vinst	41 519
	281 091
disponeras så att i ny räkning överföres	281 091
	281 091

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		1 465 440	1 240 044
Övriga rörelseintäkter		92 091	10 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 557 531	1 250 444
Rörelsekostnader			
Föreningenskostnader	2, 3	-1 058 948	-833 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-255 576	-159 405
Summa rörelsekostnader		-1 314 524	-992 502
Rörelseresultat		243 007	257 942
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 058	-98 956
Summa finansiella poster		-191 058	-98 956
Resultat efter finansiella poster		51 949	158 986
Resultat före skatt		51 949	158 986
Skatter			
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	4	-10 430	-23 665
Årets resultat		41 519	135 321

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 138 473	7 999 850
Inventarier, verktyg och installationer	6	64 719	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 203 192	7 999 850
Summa anläggningstillgångar		9 203 192	7 999 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 700	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 698	38 051
Summa kortfristiga fordringar		63 398	38 114
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		537 366	642 423
Summa kassa och bank		537 366	642 423
Summa omsättningstillgångar		600 764	680 537
SUMMA TILLGÅNGAR		9 803 956	8 680 387

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 015

64 015

Reservfond

17 722

17 722

Fond för yttre underhåll

708 000

672 000

Summa bundet eget kapital

789 737

753 737

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

239 572

140 251

Årets resultat

41 519

135 321

Summa fritt eget kapital

281 091

275 572

Summa eget kapital

1 070 828

1 029 309

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

8 617 611

7 499 024

Summa långfristiga skulder

8 617 611

7 499 024

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

42 815

60 356

Skatteskulder

0

6 621

Övriga skulder

17 616

16 180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

55 086

68 897

Summa kortfristiga skulder

115 517

152 054

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 803 956

8 680 387

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	Årets amortering
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Arvode styrelsen	56 200	47 243
Förvaltningsarvode	64 613	60 575
Övriga administrativa kostnader	27 261	11 457
Övriga kostnader, bankkostnader	1 385	1 397
Löner	41 252	44 674
Arbetsgivaravgifter, Fora och löneskatt	34 147	32 167
Fastighetsskötsel	72 213	45 033
Belysning	42 590	36 718
Försäkringspremier	34 983	31 369
Securitas	0	8 833
Vatten och avlopp	87 367	87 191
Värme	311 079	330 754
Sophämtning	29 183	24 114
Kabel TV	10 356	10 424
Reparation och underhåll fastigheten	246 319	61 148
	1 058 948	833 097

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsen	97 452	91 917
Sociala kostnader	29 175	27 623
Totala löner och sociala kostnader	126 627	119 540

Not 4 Fastighetsavgift/-skatt

Fastighetsavgift utgår med 0,3% på den del av taxeringsvärdet som avser bostäder samt fastighetsskatt med 1,0% på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler. total avgift/skatt för 2018 uppgår till 23 665,- kronor.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 825 522	6 432 587
Inköp	1 378 019	4 392 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 203 541	10 825 522
Ingående avskrivningar	-2 825 672	-2 671 597
Årets avskrivningar	-239 396	-154 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 065 068	-2 825 672
Utgående redovisat värde	9 138 473	7 999 850
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden mark	1 714 000	1 714 000
	7 514 000	7 514 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 044	162 044
Inköp	80 899	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 943	162 044
Ingående avskrivningar	-162 044	-156 714
Årets avskrivningar	-16 180	-5 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 224	-162 044
Utgående redovisat värde	64 719	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	7 264 871	6 350 424
	7 264 871	6 350 424

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank 2859439818	2,53	2 712 500	2 782 500
Swedbank 0854352911	3,20	744 362	755 162
Swedbank 2553488905	2,01	641 953	665 085
Swedbank 0854352903	1,72	1 873 668	1 946 277
Swedbank 2859672657	2,11	1 316 248	1 350 000
Swedbank 2950655890	2,41	267 318	0
Swedbank 2950203493	2,55	1 061 562	0
		8 617 611	7 499 024
Kortfristig del av långfristig skuld		270 548	229 720

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter	17 207	-31 949
Upplupna räntekostnader på låneskulder	-21 494	-9 975
Upplupna sociala avgifter	-18 192	-14 973
Övriga interimsskulder	-15 400	-12 000
	-37 879	-68 897

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 743 600	8 743 600
	8 743 600	8 743 600

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bollnäs 2019-05-27



Agneta Olsson
Ordförande



Margot Persson

Ulla Rönqvist



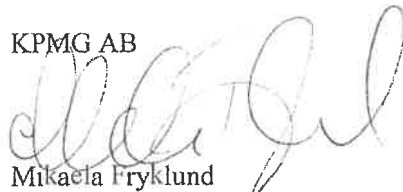
Per Westerfur

Maria Norman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-27

KPMG AB



Mikaela Fryklund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vallmon nr 6 i Bollnäs, org. nr 786500-1155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vallmon nr 6 i Bollnäs för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 utlyser, 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 revisionssed 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 Vallmon nr 6 i Bollnäs för år 2018 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bollnäs den 27/5-2019



Mikaela Fryklund
Auktoriserad revisor