

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vähem, Vä avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Kristianstad  
Föreningens redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor. //

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Scopenhauer 6 i Kristianstad.

Antal medlemmar

Föreningen har totalt 16 medlemmar.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	414	390	385	385
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27	25	-5	24
Soliditet (%)	27	66	65	63
Definitioner se not 1.				

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	21 000	20 460	50 000	490 060	25 496
Omföring av föregående års resultat			13 000	12 496	-25 496
Årets resultat					-27 149
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 000</b>	<b>20 460</b>	<b>63 000</b>	<b>502 556</b>	<b>-27 149</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	502 556
Årets resultat	-27 149
	<b>475 407</b>

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	13 000
I ny räkning överföres	462 407
	<b>475 407</b>

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		405 894	383 204
Garage- och tvättintäkter		7 950	6 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>413 844</b>	<b>389 504</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Personalkostnader	2	-8 063	-19 280
Övriga externa kostnader	3	-404 581	-319 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,4	-23 152	-23 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-435 796</b>	<b>-361 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-21 952</b>	<b>27 984</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 197	-2 489
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 197</b>	<b>-2 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-27 149</b>	<b>25 496</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 849 739	690 823
		<b>1 849 739</b>	<b>690 823</b>
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 849 739</b>	<b>690 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 953	7 831
		<b>5 953</b>	<b>7 831</b>
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>		277 142	217 756
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>283 095</b>	<b>225 587</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 132 834</b>	<b>916 410</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 000	21 000
Reservfond		20 460	20 460
Fond för yttre reparationer		63 000	50 000
		<b>104 460</b>	<b>91 460</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		502 556	490 060
Årets resultat		-27 149	25 496
		<b>475 407</b>	<b>515 556</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>579 867</b>	<b>607 016</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	1 284 075	232 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 284 075</b>	<b>232 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	26 340	9 300
Leverantörsskulder		179 011	4 811
Övriga skulder		0	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 541	62 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>268 892</b>	<b>76 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 132 834</b>	<b>916 410</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2. Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda, endast arvode till kassör har utbetalts.

### Not 3. Externa kostnader

	2018	2017
Ei	17 275	17 767
Värme	148 373	142 920
Vatten	16 704	17 844
Renhållning	13 730	15 296
Försäkring	15 201	18 102
Underhåll fastighet	35 038	8 690
Fastighetsskatt	15 081	15 081
Övriga förvaltningskostnader	32 980	14 255
Övriga fastighetskostnader	110 199	69 133
	<b>404 581</b>	<b>319 088</b>

### Not 4. Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 529 493	1 529 493
Årets anskaffningar	1 182 068	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 711 561</b>	<b>1 529 493</b>
Ingående avskrivningar	-838 670	-815 518
Årets avskrivningar	-23 152	-23 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-861 822</b>	<b>-838 670</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 849 739</b>	<b>690 823</b>

**Not 5. Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	105 360	37 200
	<b>105 360</b>	<b>37 200</b>

**Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Skulder till kreditinstitut	1 178 715	195 300
	<b>1 178 715</b>	<b>195 300</b>

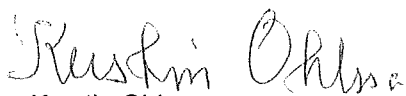
**Not 6. Skulder som avser flera poster**

	2018-12-31	2017-12-31
Föreningens banklån om 1.310.415 (241.800) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 284 075	232 500
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 340	9 300
	<b>1 310 415</b>	<b>241 800</b>


**Not 7. Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	1 317 000	521 200
Summa ställda säkerheter	<b>1 317 000</b>	<b>521 200</b>

Vä 2019-

  
Kerstin Ohlsson  
Ordförande

  
Henrik Granqvist  
Vice Ordförande

  
Joyce Granqvist  
Sekreterare

  
Mats Nordstrand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12

  
Jörgen Hentzel  
Godkänd revisor

  
Lisa R Nilsson

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vähem, Vä, org.nr 738200-0458

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vähem, Vä för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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


#### Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 



### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Våhem, Vä för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 12 april 2019

  
Jörgen Hentzel  
Godkänd revisor

  
Lisa R Nilsson  
Förtroendevald revisor