

Årsredovisning för  
**BRF Vallmon**  
718500-0242

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Noter                        | 7-10        |
| Underskrifter                | 10          |

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vallmon, 718500-0242 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har till stor del skötts av Göran Fager.

Snöröjning och gräsklippning har utförts av Katrineholms Trädgårdstekniska Byrå.

Städning av fastigheten har utförts av Birgitta Larsson.

Vid årets utgång var medlemsantalet 24 stycken fördelade på 20 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

### Styrelsen

|             |               |
|-------------|---------------|
| Ordförande  | Ewa Fager     |
| Sekreterare | Hanna Ericson |
| Ledamot     | Espen Karlsen |
| Ledamot     | Helena Öhlin  |

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Suppleant | Ove Karlsson       |
|           | Michelle Davidsson |

|           |               |
|-----------|---------------|
| Revisorer | Bengt Fridell |
|-----------|---------------|

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Revisorssuppleant | Lars Jönsson |
|-------------------|--------------|

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Valberedning | Ove Karlsson, sammankallande |
|--------------|------------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden, en extrastämma samt en ordinarie föreningsstämma 2018-03-13.

### **Fastigheten**

|                       |                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Vallmon 15                                                       |
| Adress:               | Djulögatan 61, Katrineholm                                       |
| Byggår:               | 1957                                                             |
| Taxeringsvärde:       | 7 740 000 kr varav byggnadsvärde 5 716 000 kr                    |
| Lägenhetsfördelning:  | 20 lägenheter i ett hyreshus i 3 våningar med delvis inredd vind |
| Total boyta:          | 1 382 m <sup>2</sup>                                             |
| Fastighetens areal:   | 1 615 m <sup>2</sup>                                             |

#### Lägenhetsfördelning

|               |      |
|---------------|------|
| 1 rum och kök | 3 st |
| 2 rum och kök | 6 st |
| 3 rum och kök | 5 st |
| 4 rum och kök | 6 st |

#### P-anläggning

|           |       |
|-----------|-------|
| Garage    | 6 st  |
| P-platser | 11 st |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Borttagande av stort träd mellan fastigheterna Djulögatan 61 och 59.  
Inköp av sopmaskin för asfaltsytor.  
Parkeringsplatserna har utökats från 11 st till 13 st.  
Radonmätning inleddes i december 2018 och kommer avslutas i februari 2019.  
Föreningen har haft två städdagar under året.

### **Eget kapital**

|                                    | <i>Insatser</i> | <i>Fond fastighets-<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                   | 40 980          | 191 627                               | 186 699                        | 125 305                   |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut  |                 |                                       | 125 305                        | -125 305                  |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut |                 | 24 000                                | -24 000                        |                           |
| Årets resultat                     |                 |                                       |                                | 92 300                    |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>40 980</b>   | <b>215 627</b>                        | <b>288 004</b>                 | <b>92 300</b>             |

## Flerårsöversikt

|                                           | 2018      | 2017      | 2016      | Belopp i kr<br>2015 |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                           | 718 458   | 682 827   | 683 764   | 687 098             |
| Resultat efter finansiella poster         | 92 300    | 125 305   | -24 851   | 117 535             |
| Resultat i % av nettoomsättningen         | 12,8      | 18,4      | -3,6      | 17,1                |
| Soliditet, %                              | 26,4      | 23,0      | 17,4      | 18,6                |
| Balansomslutning                          | 2 413 758 | 2 369 500 | 2 405 370 | 2 390 320           |
| <b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b> |           |           |           |                     |
| Årsavgift                                 | 463       | 441       | 441       | 441                 |
| Lån                                       | 1 185     | 1 218     | 1 252     | 1 281               |
| Gemensam elkostnad                        | 51        | 40        | 44        | 40                  |
| Värmekostnad                              | 114       | 120       | 114       | 113                 |
| Vattenkostnad                             | 48        | 53        | 52        | 51                  |

## Förslag till disposition av föreningens resultat

|                                                                       | Belopp i kr |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Till stämmans förfogande står följande belopp                         |             |
| balanserat resultat                                                   | 288 004     |
| årets resultat                                                        | 92 300      |
| Totalt                                                                | 380 304     |
| styrelsen föreslår följande disposition till stämman                  |             |
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna |             |
| ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde      | 24 000      |
| balanseras i ny räkning                                               | 356 304     |
| Summa                                                                 | 380 304     |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 718 458                   | 682 827                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>718 458</b>            | <b>682 827</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -497 318                  | -450 382                  |
| Personalkostnader                                 | 4   | -77 957                   | -35 231                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5   | -22 902                   | -22 902                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-598 177</b>           | <b>-508 515</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>120 281</b>            | <b>174 312</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 614                       | 48                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -28 595                   | -49 055                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-27 981</b>            | <b>-49 007</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>92 300</b>             | <b>125 305</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>92 300</b>             | <b>125 305</b>            |
| <b>Skatter</b>                                    |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>92 300</b>             | <b>125 305</b>            |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 1 942 136         | 1 965 038         |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 1 942 136         | 1 965 038         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 1 942 136         | 1 965 038         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 1 446             | 3 532             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 18 467            | 19 028            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 19 913            | 22 560            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 451 709           | 381 902           |
| Summa kassa och bank                           |            | 451 709           | 381 902           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 471 622           | 404 462           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 2 413 758         | 2 369 500         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatser                                     |     | 40 980     | 40 980     |
| Fond fastighetsunderhåll                     |     | 215 627    | 191 627    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 256 607    | 232 607    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 288 005    | 186 699    |
| Årets resultat                               |     | 92 300     | 125 305    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 380 305    | 312 004    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 636 912    | 544 611    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 1 582 805  | 1 648 203  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 1 582 805  | 1 648 203  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 54 788     | 35 656     |
| Skatteskulder                                |     | 986        | 5 578      |
| Övriga skulder                               |     | 26 674     | 26 931     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7   | 111 593    | 108 521    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 194 041    | 176 686    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 2 413 758  | 2 369 500  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>ÅR</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader                        | 100       |
| -Markanläggningar                 | 20        |

### Not 2 Nettoomsättning

|                       | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter        | 638 618           | 608 208           |
| Lokalhyror            | 23 486            | 22 368            |
| Garagehyror           | 12 000            | 9 600             |
| Bilplatshyror utan el | 10 275            | 6 600             |
| Städdagar             | -4 500            | -4 500            |
| Elintäkter            | 38 554            | 40 546            |
| Öresutjämning         | 25                | 5                 |
|                       | <b>718 458</b>    | <b>682 827</b>    |

### Not 3 Driftskostnader

|                                           | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                                        | 70 941                    | 55 504                    |
| Värme                                     | 157 621                   | 165 272                   |
| Vatten och avlopp                         | 66 581                    | 72 830                    |
| Renhållning, sophantering                 | 17 090                    | 17 641                    |
| Snöröjning                                | 5 822                     | 5 565                     |
| Fastighetsskötsel inhyrd                  | 1 937                     | 2 250                     |
| Reparation och underhåll                  | 8 586                     | 28 348                    |
| Övriga driftskostnader                    | 8 930                     | 10 759                    |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 25 516                    | 25 516                    |
| Fastighetsförsäkringar                    | 20 921                    | 20 116                    |
| Gemensam tv-anläggning                    | 6 300                     | 6 240                     |
| Förbrukningsinventarier                   | 7 999                     | 0                         |
| Planerat underhåll                        | 47 250                    | 0                         |
| Övriga föreningskostnader                 | 17 301                    | 6 772                     |
| Administrationskostnader                  | 32 335                    | 31 135                    |
| Bankkostnader                             | 2 188                     | 2 434                     |
| <b>Summa</b>                              | <b>497 318</b>            | <b>450 382</b>            |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 30 000                    | 0                         |
| Revisionsarvoden  | 2 500                     | 2 500                     |
| Övriga anställda  | 32 775                    | 27 825                    |
| Sociala kostnader | 12 682                    | 4 906                     |
|                   | <b>77 957</b>             | <b>35 231</b>             |

### Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 2 049 301        | 2 049 301        |
|                                         | <b>2 049 301</b> | <b>2 049 301</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -84 263          | -61 361          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -22 902          | -22 902          |
|                                         | <b>-107 165</b>  | <b>-84 263</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>1 942 136</b> | <b>1 965 038</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 1 825 476        | 1 844 691        |
| Bokfört värde markanläggningar          | 62 660           | 66 347           |
| Bokfört värde mark                      | 54 000           | 54 000           |
|                                         | <b>1 942 136</b> | <b>1 965 038</b> |

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                                           | Löptid     | Ränta | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------|------------------|
| Stadshypotek                                                         | 2021-03-01 | 1,70% | 305 000          | 322 000          |
| Stadshypotek                                                         | 2019-03-30 | 1,95% | 1 031 604        | 1 057 604        |
| Stadshypotek                                                         | 2020-03-01 | 1,68% | 300 989          | 309 777          |
|                                                                      |            |       | <b>1 637 593</b> | <b>1 689 381</b> |
| Varav kortfristig del 1 år                                           |            |       | -54 788          | -35 656          |
| <b>Kvarstående långfristig del</b>                                   |            |       | <b>1 582 805</b> | <b>1 653 725</b> |
| Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen              |            |       | -219 152         | -142 624         |
| <b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b> |            |       | <b>1 363 653</b> | <b>1 511 101</b> |

### Ställda säkerheter

|  | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

*Panter och säkerheter för egna skulder*

|                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckningar | 2 204 000 | 2 204 000 |
|------------------------|-----------|-----------|

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 5 072          | 6 210          |
| Förutbetalda intäkter     | 66 017         | 52 628         |
| Övriga upplupna kostnader | 40 505         | 49 682         |
|                           | <b>111 594</b> | <b>108 520</b> |

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

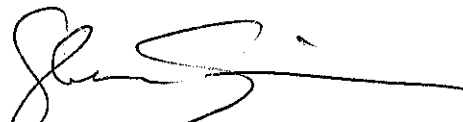
Inga väsentliga händelser under 2019 är inplanerade.

### Underskrifter

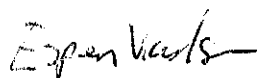
Katrineholm 2019-02-13



Ewa Fager  
Styrelseordförande



Hanna Ericson

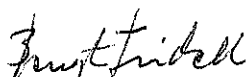


Espen Karlsen



Helena Öhlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/2 2019.



Bengt Fridell

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallmon, Katrineholm**

Org.nr 718500-0242

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vallmon, Katrineholm för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt överför vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm 2019-02-26

  
Bengt Fridell