

BRF VÄKTAREN 1
Org.Nr. 738200-0573

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Vaktaren 1 i Norra Åsum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i gemensamhetslokalen 2019-04-11.
I stämman deltog 9 medlemmar, 1 st. fullmakter därav 10 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastighet med beteckning Pistolen 2 byggdes 1954

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Hemvärnsvägen 4 A-C

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Fler årsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	849	845	819
Rörelseresultat tkr	155	139	182
Resultat efter finansiella poster t	98	89	132
Balansomslutning tkr	5 387	5 195	5 137
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har parkeringsplatserna asfalterats och ett miljöhus har byggts.

Avgifter o hyror

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Övrigt

Nya stadgar har under året registrerats på Bolagsverket.

En bostadsrättstilläggsförsäkring har tecknats för samtliga bostäder.

W

BRF Våktaren 1
Org.Nr. 738200-0573

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar
Under året har tre lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Styrelsen samt suppleanter

Jörgen Andersson	ordförande
Sverker Pile	ledamot
Emelie Hagelborg	ledamot
Martin Johansson	suppleant
Britt-Marie Klintéen	suppleant

Valberedning: Hanna Senekovic och Alina Vasilica.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sverker Pile, Emelie Hagelborg och Martin Johansson

Styrelsen har under året haft 10 styrelsemöten och konstituerande möte, samt en extra föreningsstämma.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Johan Törnquist ordinarie och suppleant Josefine Lind.

Förväntad framtida utveckling.

Avgifter

Medlemsavgifterna beräknas att vara oförändrad under 2020.

Framtida underhåll

Under de närmsta åren planeras för bättre belysning, förbättring av utemiljön samt solceller.

Eget Kapital

Eget kapital

Förändring av eget kapital	Insatser	Uppsk, Yttre Fond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 750	941 648	86 709	89 456
Uppskrivningsfond		-20 000	20 000	
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			89 456	-89 456
Avsättning YUF		36 335	-36 335	
Årets resultat				98 198
	26 750	957 983	159 830	98 198

Yttrefonden uppgår till 197 983 sek och uppskrivningsfonden till 760 000 sek.

W

BRF VÄKTAREN 1
Org.Nr. 738200-0573

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 98 198:11 balanseras i ny räkning

Årets vinst	98 198,11
Balanserat resultat	<u>159 830,06</u>
Summa	258 028,17

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

~

BRF VÄKTAREN 1
Org.Nr 738200-0573

Resultaträkning (kr)		2019	2018
Nettoomsättning	Not 1	848 725	845 143
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	Not 2	-467 104	-489 555
Personalkostnader	Not 3	-30 309	-29 796
Avskrivningar		-196 583	-186 827
		<u>-693 996</u>	<u>-706 178</u>
Rörelseresultat		154 729	138 965
<u>Finansiella poster</u>	Not 4		
Räntekostnader		-56 531	-49 510
		<u>-56 531</u>	<u>-49 510</u>
Resultat efter finansiella poster		98 198	89 455
Resultat efter bokslutsdispositioner		98 198	89 455
Årets Resultat		<u>98 198</u>	<u>89 455</u>

N

Brf Väktaren 1
Org. Nr 738200-0573

Balansräkning (kr)		2019	2018
Anläggningstillgångar			
Byggnader o mark	Not 5	4 262 210	4 337 711
Markarbete	Not 5	130 623	
Inventarier	Not 5	23 714	27 101
		<u>4 416 547</u>	<u>4 364 812</u>
Summa anläggningstillgångar		4 416 547	4 364 812
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	Not 6	5 769	14 868
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter	Not 7	10 345	10 366
		<u>16 114</u>	<u>25 234</u>
Kassa och bank	Not 8	953 905	805 343
Summa omsättningstillgångar		970 019	830 577
SUMMA TILLGÅNGAR		5 386 566	5 195 389

W

Brf Väktaren 1
Org.Nr 738200-0573

Balansräkning (kr)		2019	2018
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		26 750	26 750
Uppskrivningsfond	Not 9	760 000	780 000
Fond yttre underhåll		197 983	161 648
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fritt eget kapital		159 830	86 710
Årets resultat		98 198	89 455
Summa eget kapital		1 242 761	1 144 563
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 837 154	3 868 742
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Fond för inre underhåll		1 177	1 177
Leverantörsskulder		138 406	27 533
Uppl. Kostn./Förutb. intäkter	Not 11	128 505	114 961
Kortfr. låneskuld kreditinstitut		31 588	31 588
Övriga kortf skulder		6 975	6 825
		306 651	182 084
Summa skulder		4 143 805	4 050 826
Summa skulder och eget kapital		5 386 566	5 195 389

~

BRF Väktaren 1
Org.Nr. 738200-0573

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark

Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning är gjord med 2,6 % på ingående anskaffningsvärde.

Markarbeten

Avskrivningar grundar sig på arbetets anskaffningsvärde och beräknat med hänsyn till arbetets beräknade livslängd.

Avskrivning görs med 5 % på ingående anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning på inventarier grundar sig på inventariers anskaffningsvärde och beräknas med 10 % på inventariers beräknade livslängd.

Yttre Underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Avsättning görs med 0,5 % taxeringsvärdet.

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	779 255	779 255
	Hyror garage o lokal	35 000	35 300
	Intäkter el	30 000	10 200
	Övriga intäkter	4 470	20 388
	Summa	848 725	845 143
Not 2	Drift och Underhåll	2019	2018
	El	65 020	42 302
	Värme	118 623	132 054
	Vatten	31 553	31 203
	Renhållning	28 107	28 579
	Canal Digital	30 281	30 272
	Underhåll	6 738	76 340
	Övriga fastighetskostnader	155 484	118 322
	Revision o adm arvode	29 284	28 552
	Förvaltningskostnader	2 014	1 931
		467 104	489 555

W

BRF Väktaren 1
Org.Nr. 738200-0573

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

<u>Arvoden</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsearvode	23 250	22 750
Sociala kostnader	7 059	7 046
Summa	30 309	29 796

Not 4 Finansiella poster

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räntekostnader	56 531	49 510
Summa	56 531	49 510

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
--	-------------	-------------

Föreningen äger fastigheten Pistolen 2 i Kristianstad

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	7 055 407	7 055 407
Årets investeringar	110 820	
Summa	7 166 227	7 055 407

Ack. avskrivning byggnader	-2 717 696	-2 534 256
Årets avskrivningar byggnad o mark	-186 321	-183 440
Summa	-2 904 017	-2 717 696

Bokfört värde	4 262 210	4 337 711
---------------	-----------	-----------

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 7 267 000 kr därav markvärde 1 953 000 kr.

Markarbete

Ingående anskaffningsvärde		
Årets anskaffningar	137 498	
Summa	137 498	

Ack. Avskrivningar markarbete		
Årets avskrivningar markarbete	-6 875	
Summa	-6 875	

Bokfört värde	130 623	
---------------	---------	--

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	33 875	33 875
Årets anskaffningar		
Summa	33 875	33 875

Ack. avskrivning inventarier	-6 774	-3 387
Årets avskrivning inventarier	-3 387	-3 387
Summa	-10 161	-6 774

Bokfört värde	23 714	27 101
---------------	--------	--------

2

BRF Våktaren 1
Org.Nr. 738200-0573

Not 6	Övriga fordringar	2019	2018
	Skattefordringar	5 721	12 420
	Skattekontot	48	2 448
	Summa	5 769	14 868

Not 7	Förutbet. kostnader/Upplup. intäkter	2019	2018
	Fastighetsförsäkring	2 774	2 798
	Canal Digital	7 571	7 568
	Summa	10 345	10 366

Not 8	Kassa o bank	2019	2018
	Sparbanken Skåne	953 905	805 343
	Summa	953 905	805 343

Not 9	Uppskrivningsfond	2019	2018
	IB uppskrivningsfond	780 000	800 000
	Ianspråktagande för avskrivning	-20 000	-20 000
	UB uppskrivningsfond	760 000	780 000

Tillgångens värde i balansräkningen om den inte hade skrivits upp	3 502 210	3 557 709
---	-----------	-----------

Not 10 Skuld till kreditinstitut			2019	2018
Långivare	Räntesats	Löptid		
Sparb Skåne	1,54%	3 mån	1 468 742	1 500 330
Swedbank Hyp	1,80%	2022-01-25	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hyp	0,969%	3 mån	1 200 000	1 200 000
Summa			3 868 742	3 900 330

Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år	31 588	31 588
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år	157 940	157 940

Not 11	Uppl. kostnader/Förutb.intäkter	2019	2018
	Prlm skatt	2 360	2 360
	Räntor	3 635	2 832
	Revisionsarvode	9 000	8 500
	Löner och soc avgifter	6 859	6 846
	Förutbetalda hyror	84 754	70 436
	Öresunds kraft	3 225	3 572
	C 4, fjärrvärme	18 672	20 415
	Summa	128 505	114 961

Ställda panter

Ställda panter	2019	2018
Uttagna pantbrev	4 079 300	4 079 300

Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

BRF Väktaren 1
Org.Nr. 738200-0573

Framtida väsentliga händelser

Underhåll

Under de närmste åren planeras för bättre belysning, förbättring av utemiljön samt solceller.

Kristianstad 2020-02-02



Jörgen Andersson



Emelie Hagelborg



Sverker Pile



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-20

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Väktaren 1 org.nr 738200-0573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väktaren 1 för år 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 31 december 2019 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 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 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

2

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 Väktaren 1 för år 2019 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 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Kristianstad den 20/2 2020

Johan I. Örnquist

Auktoriserad revisor