

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vitkålen 1

Org.nr. 769611-8335

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2004-12-17. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Vitkålen 1 i Solna Kommun förvärvades 2005.
Fastigheten består av två flerbostadshus och är belägen på adresserna Jonstorpsvägen 2-16 i Solna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är friköpt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1968 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1968.
Byggnadsytan utgörs av 7 656 kvm lägenhetsyta och 175 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt och 17 bostadshyresrätter samt 10 lokaler.
Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	4 st
2	rok	24 st
3	rok	44 st
4	rok	24 st

Föreningen har också ett gym att nyttja.

Byggnadens tekniska status

Byte av rökluckor	2020
Digitalt bokningssystem	2020
tvättstugan	
Fogtätning av fasad	2019
Automatiska dörröppnare	2018
Energideklaration	2018
Passersystem	2017
Målning källare	2015
Hissbyte	2014
Trapp- källarmålning	2013
Stambyte	2012

Additional information

Medlemmar vid årets utgång 112 st

Under året har 19 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Anna Märta Vallin **Ledamot**

Elif Sancaktar Suppleant

Revisor

Matthias Vidh Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå.

Valberedning

Gun Ávall

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit ett informationsmöte för medlemmarna.

Stämmor

Ordinarie stämman hölls den 2019-11-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av hyresrätter påbörjats, kommer att fortsätta under 2021.

DVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomförd och godkänd.

Digitalt bokningssystem för tvättstugan installerat.

Samtliga rökluckor utbytta.

lekplatsen har rustats upp.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

ngen avgiftshöjning, hyrorna höjdes den 2020-04-01 med 1,95%.

katter och avgifter

ör inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet.

ör föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 10 820 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

öretagets säte är i Solna.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	6 322 224	5 941 328	6 447 269	6 100 273
Resultat efter finansiella poster	348 398	-185 915	977 467	820 854
Soliditet (%)	65,58	65,64	66,00	60,00
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	620	611	616
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 960	6 991	7 020	8 580

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 335 903	15 226 590	710 724	-4 716 192	-185 915
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			531 246	-531 246	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 241 970	1 241 970	
Balanseras i ny räkning				-185 915	185 915
Årets resultat					348 398
Belopp vid årets utgång	74 335 903	15 226 590	0	-4 191 383	348 398

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 191 382
Årets resultat	348 398
	-3 842 984
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	531 246
Balanseras i ny räkning	-4 374 230
	-3 842 984

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 322 224	5 941 328
Summa rörelseintäkter		6 322 224	5 941 328
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 955 827	-4 152 713
Styrelsearvoden		-202 458	-198 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 & 5	-1 417 164	-1 421 227
Summa rörelsekostnader		-5 575 449	-5 772 217
Rörelseresultat		746 775	169 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 265	12 416
Räntekostnader		-415 642	-367 442
Summa finansiella poster		-398 377	-355 026
Resultat efter finansiella poster		348 398	-185 915
Årets resultat		348 398	-185 915

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	123 772 010	125 122 838
Inventarier, verktyg och installationer	5	486 977	553 313
Summa materiella anläggningstillgångar		124 258 987	125 676 151

Summa anläggningstillgångar

2020-08-31

2019-08-31

Not

124 258 987

125 676 151

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 896	44 800
Övriga fordringar		7 185	20 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350 936	103 088
Summa kortfristiga fordringar		360 017	168 315

Kassa och bank

Kassa och bank		6 072 486	4 197 755
Summa kassa och bank		6 072 486	4 197 755

Summa omsättningstillgångar

6 432 503

4 366 070

SUMMA TILLGÅNGAR

130 691 490

130 042 221

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2020-08-31

2019-08-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 562 493

89 562 493

Fond för yttre underhåll

0

710 724

Summa bundet eget kapital

89 562 493

90 273 217

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 191 382

-4 716 191

Årets resultat

348 398

-185 915

Summa fritt eget kapital

-3 842 984

-4 902 106

Summa eget kapital

85 719 509

85 371 111

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

43 534 627

43 679 909

Summa långfristiga skulder

43 534 627

43 679 909

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

6

145 271

191 107

Leverantörsskulder

562 214

111 987

Skatteskulder

14 593

13 729

Övriga skulder

0

46 762

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

715 276

627 616

Summa kortfristiga skulder

1 437 354

991 201

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

130 691 490

130 042 221

Brf Vitkålen 1

Org.nr. 769611-8335

KASSAFLÖDESANALYS

Not

2019-09-01

2020-08-31

2018-09-01

2019-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

746 775

169 111

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 417 164

1 421 227

Erhållen ränta mm

17 265

12 416

Erlagd ränta

-415 642

-367 442

Kassaflöde från den löpande verksamheten**före förändringar av rörelsekapital**

1 765 562

1 235 312

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar

42 904

6 395

Minskning(+)/ökning(-) av fordringar

-234 606

-8 701

Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder

450 227

23 789

Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder

-4 074

59 499

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 020 013

1 316 294

Finansieringsverksamheten

Ändring kortfristiga finansiella skulder

0

14 592

Amortering långfristiga lån

-145 282

-191 125

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-145 282

-176 533

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början

1 874 731

1 139 761

4 197 755

3 057 994

Likvida medel vid årets slut

6 072 486

4 197 755

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier	10
Installationer	10-20

Yttre fond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	3 888 958	3 888 780
Hysesintäkter bostäder	1 656 861	1 611 406
Hysesintäkter lokaler	66 084	63 457
El & vatten	691 973	363 548
Pant & överlåtelseavgifter	14 905	14 125
Övrigt	3 443	12
	6 322 224	5 941 328

Not 3 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation & underhåll	1 434 496	1 711 088
El	449 462	517 222
Fjärrvärme	864 998	842 979
Vatten	103 340	101 549
Sophämtning	172 139	136 980
Förvaltningsarvode	238 827	244 992
Städning	120 938	108 000
Snöröjning	10 608	59 595
Försäkring	90 730	87 574
Kabel-tv / Bredband	97 265	96 810
Övrigt	51 636	-25 737
Fastighetskatt	148 004	145 124
Administrationskostnader		
Revisionsarvode	52 450	26 313
Övriga kostnader	120 934	100 224
	3 955 827	4 152 713

På grund av byte av förvaltare så kan fördelning och periodiseringar skilja sig något från tidigare år, varför kostnader inte är helt jämförbara. Tex så blir revisionsarvodet dubbelt då den posten tidigare inte varit periodiserad, uppbokad kostnad för 2019/2020 är 26 800 kr faktisk kostnad enligt faktura för 2018/2019 var 25 650 kr.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	141 909 690	141 909 690
	Utgående anskaffningsvärden	141 909 690	141 909 690
	Ingående avskrivningar	-16 786 852	-15 436 026
	Årets avskrivningar	-1 350 828	-1 350 826
	Utgående avskrivningar	-18 137 680	-16 786 852
	Redovisat värde	123 772 010	125 122 838
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	89 714 000	89 714 000
	Byggnader	87 368 000	87 368 000
		177 082 000	177 082 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 140 478	1 140 478
	Utgående anskaffningsvärden	1 140 478	1 140 478
	Ingående avskrivningar	-587 165	-516 764
	Årets avskrivningar	-66 336	-70 401
	Utgående avskrivningar	-653 501	-587 165
	Redovisat värde	486 977	553 313
Not 6	Skulder till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
	Lån, tid, villkor		
	SBAB, löst 200810	0	10 928 026
	SBAB, 210115, 0,82%	10 911 943	10 961 941
	SBAB, 210115, 0,82%	10 911 943	10 961 941
	SBAB, 210114, 0,82%	10 973 833	11 019 108
	Stadshypotek, 220730, 0,58%	10 882 179	0
	Kortfristig del av långfristig skuld	-145 271	-191 107
		43 534 627	43 679 909

Beräknad amortering de kommande 2 - 5 åren är ca 145 000 kr per år.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

NOTER

Solna 2020-10-29



Sanna Samuelsson



Peter Eriksson



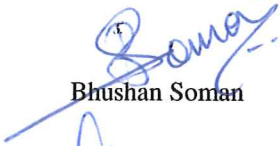
Raina Kanari



Klas Karlsson Larm



Shweta Raghavendra Raichur



Bhushan Soman



Anna Märta Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 november 2020.



Matthias Vidh
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitkålen 1

Org.nr 769611-8335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitkålen 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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 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 Vitkålen 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

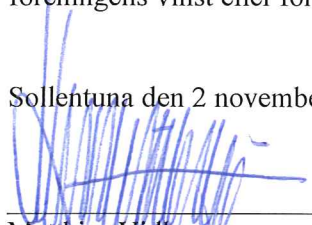
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Sollentuna den 2 november 2020



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR