

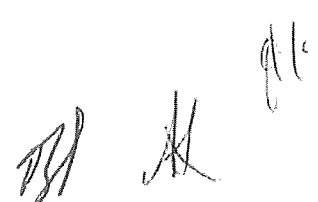
Årsredovisning 2018

BRF WIVALLIUS
716425-8159

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Medlemmar

Föreningen har 166 medlemslägenheter och en kvarvarande hyreslägenhet på 27 kvm. Under året har styrelsen handlagt och godkänt åtta lägenhetsöverlåtelse och nio andrahandsupplåtelse samt fyra lokalhyreskontrakt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut av förvaltaren inom de gränser som stadgarna föreskriver. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen har under året tagit ställning till ett antal medlemsförfrågningar om möjligheten att omdisponera sina lägenheter och att göra håltagningar i husets bärande konstruktion. Efter omfattande utredningsarbete av styrelsen har några av dessa åtgärder kunnat godkännas. I förekommande fall har såväl föreningens konsult som föreningens tekniska förvaltare anlåtats. Det har rört frågor kring stabiliteten i husets konstruktion och konsekvenser av ingrepp för t ex ventilation och värmefördelning i huset. Flera förfrågningar har dock efter en helhetsbedömning avvisats av styrelsen. Kostnader i sådana ärenden vidaredebiteras till den ansökande medlemmen oavsett om ansökan kan beviljas eller ej.

Årsavgifter

Med anledning av stamreovering höjdes årsavgifterna både 2013 och 2014 med 10%. 2015 höjdes årsavgifterna med 2% och 2016 med 3 %. Från 1 mars 2017 höjdes avgifterna med 4%. Under 2018 var avgifterna oförändrade och planeras bli oförändrade även för 2019.

Årsavgifterna är i genomsnitt 638 kronor per kvm bostadsrättsyta och år.

Förtroendevalda & styrelsens arbete

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018 och efter konstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Mats Govenius, (vald till 2019. Omvald som ordförande för ett år)
Vice ordförande	Bengt Sedvall, (vald till 2020)
Kassör	Alexander Lalosevic, (vald till 2019)
Ordinarie ledamot	Tomas Östman, (vald till 2020)
Tekniskt ansvarig	Carina Axelsson-Palmer, (vald till 2019)
<u>Suppleanter</u>	Konstantin Gabrielsson, 1:e suppleant, (vald till 2019)
	Magnus Ahlén, sekreterare, 2:e suppleant, (vald till 2019)

Vid 2019 års ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för: Mats Govenius, Carina Axelsson-Palmer, Alexander Lalosevic, Konstantin Gabrielsson och Magnus Ahlén.

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har aktivt deltagit i utredningen av förutsättningarna för att bygga ut taket med nya bostadsrättslägenheter. Styrelsen har också arbetat med att avsluta stamreoveringsentreprenaden genom att se till att kvarvarande punkter åtgärdas. Några vattenskadade förorsakade av brister i stambytesentreprenaden har reklamerats till Byggpartner och lett till en total översyn av framför allt varmvattenledningarna som i vissa fall inte kunnat expandera utan att brista. Detta har förorsakat styrelsen stort merarbete förutom de problem som drabbade medlemmar och hyresgäster förorsakats. Därutöver har ett antal möten med förvaltare, fastighetsskötare, entreprenörer och leverantörer genomförts.

Utförda underhållsarbeten

Ny akustikstyrd respektive rörelsestyrd ledbelysning har installerats i källargångar, förråd, cykelrum och förrum till tvättstugor. Uppgradering har även skett i undercentralen och i många gemensamma utrymmen.

Byte till ledbelysning i båda garageplanen. Installation av laddboxar för tio bilar i garagets övre plan.

Kontroll av stigarledningar.

Service och renovering av hissarna.

Markarbeten och nyplantering har skett i trädgården. Smidesräckan har renoverats och målats.

Renovering, isolering och putsning av husets sockel mot trädgården.

Löpande underhåll av tvättstugor, målning och renovering/utbyte av maskiner.

Fortsatt arbete med att få ett jämnt inomhusklimat och optimera värmesystemet.

Systematiskt brandskyddsarbete.

Översyn och i något fall renovering av balkonger.

Utemiljön

- Planteringen i anslutning till lekplatsen har rustats upp med nya buskar.

Underhållsarbeten garaget

- Årlig städning i juni månad.
- Tömning av sandfånget vid spolplattan genomfördes upprepade gånger på grund av att det tömts olja som täppt till och som är miljöförstörande.
- Service och ommålning av garageportarna har genomförts

Garaget

Garageservitutet förvärvades för 13 mkr under 2002 och garaget drivs enligt självkostnadsprincipen för medlemmar. Garagelånet som belastar fastigheten är således ingen belastning för föreningen. Samtliga garageplatser är i princip uthyrda. Kölistor administreras av Conzignus Hem & Fastighet AB med stöd av styrelsen. Garage- och uteplatser hyrs numera endast ut till medlemmar som bor i Brf Wivallius. Extern uthyrning avvecklas successivt. I första hand hyrs en parkeringsplats ut till varje bostad som efterfrågar parkeringsplats. I mån av plats hyrs maximalt två parkeringsplatser ut till samma bostad. När man erbjudits en normalstor plats men tackat nej placeras man sist i kön. Separat kö finns till bredare plats. Varje bostad får endast hyra en bredare plats.

Sedan hösten 2018 finns möjlighet att hyra laddningsplats för elbil, s.k. plug-in-hybrid i garagets övre plan. Till dessa tio platser är separat kö.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Därutöver finns ett mindre antal extra förråd som kan hyras under begränsad tid när särskilda behov av extra förrådsutrymme finns. Uthyrning av extra förråd administreras av Styrelsen. Många förråd innehåller rördragningar m.m. som måste vara åtkomliga för föreningen genom extra nyckel. Kvarvarande utrymmen i källarplanet reserveras tills vidare för lägenhetsförråd för de lägenheter som eventuellt kommer att byggas på taket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 246 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 250 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 636	13 482	12 927	11 391
Resultat efter fin. poster	1 177	397	-1 128	-5 408
Soliditet, %	71	69	67	67
Yttre fond	15 812	12 812	10 768	10 274
Taxeringsvärde	373 952	373 952	373 952	301 648
Bostadsyta, kvm	16 052	16 052	16 077	16 077
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	633	613	586
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 083	5 499	6 097	6 146
Genomsnittlig skuldränta, %	0,45	1,09	1,57	3,13
Belåningsgrad, %	29,86	31,71	34,78	42,31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	169 021	-	-	169 021
Upplåtelseavgifter	36 241	-	-	36 241
Fond, yttre underhåll	12 812	-	3 000	15 812
Uppskrivningsfond	25 000	-	-	25 000
Balanserat resultat	-35 757	397	-3 000	-38 360
Årets resultat	397	-397	1 177	1 177
Eget kapital	207 714	0	1 177	208 892




Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		13 636	13 482
Rörelseintäkter		85	8
Summa rörelseintäkter		13 722	13 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-6 088	-5 782
Övriga externa kostnader	8	-328	-413
Personalkostnader	9	-480	-613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 266	-5 266
Summa rörelsekostnader		-12 162	-12 074
Rörelseresultat		1 560	1 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-383	-1 018
Summa finansiella poster		-383	-1 018
Resultat efter finansiella poster		1 177	397
Årets resultat		1 177	397

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 262	205 262
Uppskrivningsfond		25 000	25 000
Fond för yttre underhåll		15 812	12 812
Summa bundet eget kapital		246 074	243 074
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 360	-35 757
Årets resultat		1 177	397
Summa fritt eget kapital		-37 182	-35 360
Summa eget kapital		208 892	207 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	80 800	87 464
Övriga långfristiga skulder		250	186
Summa långfristiga skulder		81 050	87 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		800	800
Leverantörsskulder		1 473	1 432
Skatteskulder		24	52
Övriga kortfristiga skulder		73	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 897	1 920
Summa kortfristiga skulder		4 267	4 272
Summa eget kapital och skulder		294 209	299 637

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Wivallius har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Garage intäkter	1 024	1 034
Hysesintäkter, bostäder	29	29
Hysesintäkter, lokaler	3 069	3 025
Hysesintäkter, p-platser	58	59
Intäktsreduktion	-1	-24
Årsavgifter, bostäder	9 399	9 339
Övriga intäkter	144	27
Summa	13 722	13 489

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	77
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	162	170
Revisionsarvoden	57	59
Övriga förvaltningskostnader	105	104
Summa	328	413

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	116	128
Styrelsearvoden	362	483
Övriga personalkostnader	1	2
Summa	480	613

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	383	1 018
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	383	1 018

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	311 655	310 036
Årets inköp	0	1 619
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	311 655	311 655
Ingående ackumulerad avskrivning	-33 289	-28 182
Årets avskrivning	-5 107	-5 107
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 396	-33 289
Utgående restvärde enligt plan	273 259	278 366
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 576</i>	<i>46 576</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 000	154 000
Taxeringsvärde mark	219 952	219 952
Summa	373 952	373 952

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-10-30	0,38 %	5 000	5 400
Stadshypotek	2019-10-30	0,38 %	11 800	12 200
Nordea Hypotek	2018-07-04	0,48 %		9 700
Nordea Hypotek	2018-05-02	0,51 %		10 690
Nordea Hypotek	2019-03-01	0,43 %	11 400	11 874
Nordea Hypotek	2019-04-03	0,36 %	38 400	38 400
Nordea Hypotek	2019-05-02	0,34 %	10 000	
Stadshypotek	2019-10-04	0,38 %	5 000	
Summa			81 600	88 264
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			800	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	64	51
Förutbetalda avgifter/hyror	1 257	1 280
Löner	212	214
Sociala avgifter	65	53
Uppvärmning	223	244
Utgiftsräntor	9	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67	67
Summa	1 897	1 920

Handwritten signatures and initials, including "A.C." and other illegible marks.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wivallius
Org.nr. 716425-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wivallius 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

2542 Brf Wivallius i Stockholm
RESULTATRÄKNING

Garage Wivallius	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
RÖRELSENS INTÄKTER							
Hysesintäkter garage	889 300	895 057	866 000	851 300	887 600	822 966	
Hysesintäkter garage, momsreg	134 400	138 600	137 000	165 600	165 540	148 680	
Debiterat outhyr					-35 650	-55 116	
Statliga bidrag	70 625						
Summa rörelsens intäkter	1 094 325	1 033 657	1 003 000	1 016 900	1 017 490	916 530	
RÖRELSENS KOSTNADER							
Fastighetsskötsel garage	-109 002	-61 131	-89 343	-41 118	-74 427	-73 771	
Löp underhåll, garage (Fajansparken m.m)	-54 006	-53 251	-52 481	-26 021	-101 864	-125 856	
LED Armaturer	-186 432						
Wallbe Laddstolpar	-175 525						
El, fastighet	-50 856	-79 122	-52 191	-43 356	-78 999	-41 435	
Fastighetsförsäkringar	-11 143	-11 587	-10 415	-10 000	-9 920	-9 767	
Arvode för gemensamma förvaltn avtal	-1	0	0	0	0	0	
Arvode för ekonomiförvaltning	-53 618	-56 125	-18 600	-27 646	-22 631	-22 258	
Arvode för administrativ förvaltning					-23 672	-23 288	
Övriga köpta tjänster	-1	0	0	0	0	0	
Summa fastighetskostnader	-640 584	-261 216	-223 029	-148 141	-311 513	-296 375	
Revision	-5 733	-5 898	-10 800	-6 876	-13 000	-13 000	
Övr adm kostnader	-1	0	0	0	0	0	
Summa övriga förvaltningskostnader	-5 734	-5 898	-10 800	-6 876	-13 000	-13 000	
Arvoden förtroendevalda	-119 570	-88 110	-9 400	-26 700	-22 200	-22 200	
Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	-38 412	-27 517	-2 430	-6 496	-6 975	-6 975	
Summa personalkostnader	-157 982	-115 627	-11 830	-33 196	-29 175	-29 175	
Avskrivning på markanläggningar	-134 670	-134 670	-134 670	-134 670	-134 670	-134 670	
Avskrivning på spolplats	-1	0	0	0	0	-30 000	
Summa avskrivningar	-134 671	-134 670	-134 670	-134 670	-134 670	-164 670	
Räntekostnader fastighetslån	-42 066	-67 372	-345 149	-591 128	-591 128	-591 128	
Årets resultat	-1	0	0	0	0	0	
Summa räntekostnader	-42 067	-67 372	-345 149	-591 128	-591 128	-591 128	
RESULTAT FÖRE SKATT	113 286	448 874	277 521	102 889	-61 996	-177 818	
BERÄKNAT RESULTAT	113 286	448 874	277 521	102 889	-61 996	-177 818	