

Årsredovisning
för
Andelsägda Fastigheten Valnöten 1
Räkenskapsåret
2018



ÅRSREDOVISNING

Förtroendevalda delägarrepresentanter, tillika styrelse för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen omfattar den löpande förvaltningen av fastigheten. I årsredovisningen ingår inte fastighetens anskaffningsvärde.

Förvaltningsberättelse

Förtroendevalda/styrelse

Förtroendevalda delägarrepresentanter (styrelse) fram till årsstämman den 20 mars 2018 var Margareta Meyer Ridbäck, Johan Wennström och Olle Wennerstein. Vid denna årsstämma omvaldes Margareta Meyer Ridbäck, Johan Wennström och Olle Wennerstein till ledamöter i styrelsen. Stämman beslöt att adjungera Lennart Windefalk, Jens Olander och Susanne Ekberg till styrelsen. Margareta Meyer Ridbäck har varit ordförande även under år 2018. Olle Wennerstein har haft ett driftsansvar och Jens Olander har varit webb- och bredbandsansvarig.

Revisor

Revisor har under året varit Peter Neveling, Peter Neveling Revision AB.

Ägarbyten

Inga ägarbyten har skett under 2018.

Verksamheten

Upprustningen av innergården har fortsatt och ett skötselavtal har tecknats för omvårdnad av träd, växter i rabatter och fristående blomlådor. Gården är nu ett uppskattat uterum för boende i fastigheten.

Av fastighetens 27 lägenheter beboddes 4 av delägare, 6 lägenheter disponerades av delägare för övernattning. Återstående 17 lägenheter användes för uthyrning. Av fastighetens 6 lokaler användes 2 av delägaren och 4 var uthyrda.

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av MG-redovisning, Marietta Nordkvist.

Fastigheten har serviceavtal med Hissen AB, Kungsholms Lås och Söderkyl AB. För VVS-åtgärder anlitas ABC-rör och för elarbeten Palmgren & Larsson AB.

För städning av gemensamma utrymmen anlitas Anders Lindberg Städservice AB. Lilli Nord Plant svarar för skötseln av gården.

För takskottning har fastigheten avtal med Höglandstorgets Plåtslageri AB. Även under 2018 var behovet av takskottning marginellt.

Genom nytt avtal med Stockholms Stadsnät genomfördes byte av leverantör för bredband och TV under 2018. Värmesystemet har förbättrats under året.

Förtroendevaldas/styrelsens arbete

Utöver den ekonomiska redovisningen har styrelsen med fördelning av uppgifter inom sig svarat för fastighetens förvaltning. Driftskostnaderna har därför kunnat hållas nere.

Styrelsen har haft fem protokollförda möten under verksamhetsåret. Därutöver har frågor stämts av via e-post och telefon.

Information till andelsägarna har gått ut vid fyra tillfällen. Hyresgäster har fått information genom sin hyresvärd.

Taxeringsvärde

Fastigheten utgörs av två taxeringsenheter, en hyreshusenhet med kod 321 (= SKV-kod) och en småhusenhet med kod 220 (= SKV-kod). Hyreshusenhetens taxeringsvärde uppgick även för 2018 till 51 697 000 kr, varav för markvärde 26 313 000 kr och för byggnadsvärde 25 384 000 kr. Småhusenhetens taxeringsvärde uppgick till 6 547 000 kr, varav för markvärde 4 135 000 kr och för byggnadsvärde 2 412 000 kr.

Fastighetsförsäkringar

Valnöten 1 är försäkrad hos Länsförsäkringar och har en brandförsäkring hos Brandkontoret (allframtidförsäkring). Fastighetsförsäkringen har setts över under året och bedöms ge ett bra försäkringsskydd.

Personal

Driften av fastigheten har skötts utan anställda.

Fastighetens löpande förvaltning i övrigt jämte resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 868 7 868	7 868 7 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-866 104	-846 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	0 -866 104	-40 125 -886 189
Rörelseresultat		-858 236	-878 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10 913 10 913	9 143 9 143
Resultat efter finansiella poster		-847 323	-869 178
Årets resultat		-847 323	-869 178

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa anläggningstillgångar		0	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>54 776</u>	<u>57 506</u>
		54 776	57 506
Kassa och bank		438 885	494 407
Summa omsättningstillgångar		493 661	551 913
SUMMA TILLGÅNGAR		493 661	551 913

[Handwritten signature]

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Eget kapital vid årets ingång

477 541

384 019

Fastighetsägares förutbetalda tillskott, netto

-59 151

28 084

Fastighetsägares tillskott under året

838 551

932 776

Restpost

-300

1 840

Årets resultat

-847 323

-869 178

Summa eget kapital

409 318

477 541

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

57 234

6 301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

27 108

68 070

Summa kortfristiga skulder

84 342

74 371

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

493 661

551 913

 JMR

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för verksamheten i det enkla bolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554). Bokföringsnämndens allmänna råd och uttalanden har därutöver tillämpats (äldre normgivning).

Anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer, som utgör anläggningstillgångar, och som utgörs av värmeväxlare i fastighetens system för uppvärmning och takskydd, har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anläggningstillgångarna är helt avskrivna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisade fordringar omfattar endast fordringar på utomstående part, d v s part utanför kretsen av fastighetsägare.

Eget kapital

Fastighetsägarnas årliga driftskostnadstäckning jämte ev. avräkningar m m i verksamheten redovisas under eget kapital. Under eget kapital redovisas också fastighetsägarnas förutbetalda driftskostnadstäckning, som avser nästkommande år (Q1 år 2019). En närmare specifikation av eget kapital redovisas i not 6.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde och till uppskattat värde för upplupna kostnader. Redovisade skulder omfattar endast skulder till utomstående part, d v s part utanför kretsen av fastighetsägare.

Nettoomsättning

I begreppet nettoomsättning ingår endast intäkter från utomstående part, d v s part utanför kretsen av fastighetsägare.



Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter uthyrda lokaler	7 868 7 868	7 868 7 868

Not 2 Driftskostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Belysning	-30 554	-25 487
Värme	-386 918	-374 211
Vatten, avlopp	-45 818	-43 692
Fastighetsförsäkringar	-47 874	-44 723
Städning, fastighetsservice	-54 823	-56 128
Renhållning	-31 550	-29 330
Snöskottning	-5 000	-5 000
Trädgårdsskötsel, gårdsförbättringar	-33 349	-51 000
Löpande rep.- arbeten och underhåll av byggnaderna	-84 830	-68 298
Löpande rep.- arbeten och underhåll av hissar	-16 545	-14 696
Servicekontrakt	-5 060	-6 491
Hemsida, bredband, IT	-67 404	-86 545
Kabel-TV-avgifter, Sappa-avgifter	-18 232	0
Revisionsarvode	-18 750	-18 750
Redovisningstjänster	-13 028	-12 229
Bankkostnader	-1 486	-1 496
Övriga kostnader	- 4 883	-7 988
	-866 104	-846 064



Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning från Brandkontoret	10 913 10 913	9 143 9 143

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 875	226 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 875	226 875
Ingående avskrivningar	-226 875	-186 750
Årets avskrivningar	0	-40 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 875	-226 875
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 049	36 191
Förutbetalda kabel-TV-avgifter, Sappa-avgifter	19 727	21 315
	54 776	57 506

Not 6 Eget kapital

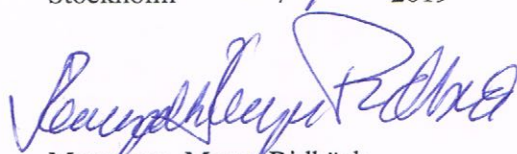
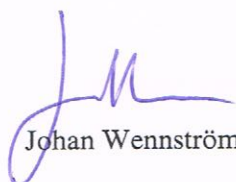
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital vid årets ingång	477 541	384 019
Fastighetsägares förutbetalda tillskott år 2017	0	-184 355
Fastighetsägares förutbetalda tillskott år 2018	-212 439	212 439
Fastighetsägares förutbetalda tillskott år 2019	153 288	0
Fastighetsägares tillskott, årets driftskostnadstäckning	838 551	932 776
Restpost	-300	1 840
Årets resultat	-847 323	-869 178
Eget kapital vid årets utgång	409 318	477 541

Posten *Fastighetsägares förutbetalda tillskott* för olika år avser driftskostnadstäckningar som fastighetsägarna inbetalat till det enkla bolaget i förväg (december månad). Året efter omföres detta belopp till det nya årets redovisade driftskostnadstäckning. Årets förutbetalda tillskott uppgår till 153 tkr (212 tkr). Eget kapital exkl. förutbetalda tillskott uppgår vid årets utgång till 256 tkr (265 tkr).

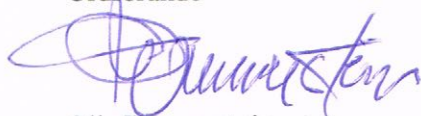
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revision	18 000	18 000
Redovisning	7 141	5 000
El (Ellevio)	0	4 461
Fjärrvärme (Fortum)	0	39 865
Bankkostnad (SHB)	0	246
Övr uppl kostnad	0	498
Förutbetald hyra lokal	1 967	0
	27 108	68 070

Stockholm 2 / 4 2019

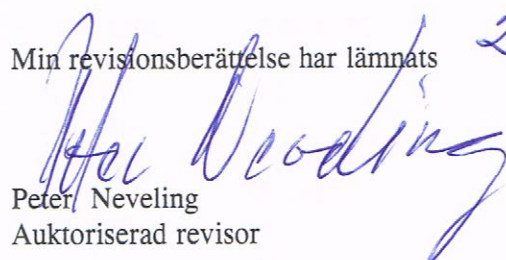
Margareta Meyer Ridbäck
Ordförande

Johan Wennström



Olle Wennerstein

Min revisionsberättelse har lämnats 2 / 4 2019.

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag), org. nr 902005-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag) för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av det enkla bolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av det enkla bolagets finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för det enkla bolaget.

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 det enkla bolaget 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.

De förtroendevalda delägarrepresentanternas (förtroendemännens) ansvar

Det är förtroendemännen, tillika styrelse i det enkla bolagets verksamhet, som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Förtroendemännen ansvarar även för den interna kontroll, som de bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar förtroendemännen för bedömningen av det enkla bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Förtroendemännen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Årsredovisningen omfattar endast den löpande förvaltningen av fastigheten. Den löpande förvaltningen av fastigheten utgår ifrån ett konsortialavtal fastighetsägarna emellan och är organiserad som ett enkelt bolag. I årsredovisningen ingår inte fastighetens anskaffningsvärde.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att 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 skulle finnas. 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.

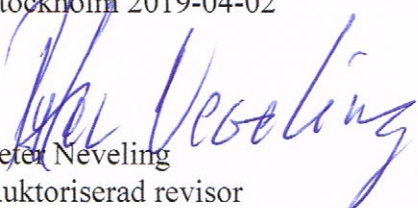
Dessutom:

- * 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 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 det enkla bolagets interna kontroll, som har betydelse för min revision, i syfte 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 förtroendemännen 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 ett enkelt bolag 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 förtroendemännen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Min revision i detta uppdrag omfattar endast granskning av det enkla bolagets räkenskaper. Frågan om förtroendemännens ansvarighet i deras förvaltning av fastigheten ingår inte i revisionsuppdraget och påverkar därför inte revisionsberättelsens utformning.

Stockholm 2019-04-02



Peter Neveling
Auktoriserad revisor