

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 35-40
Org.nr. 716418-6533

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 35-40 för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2017 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen 35-40 för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

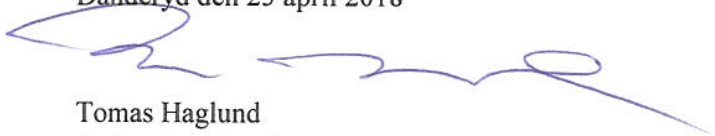
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 25 april 2018



Tomas Haglund
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vattuormen 35-40

716418-6533

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Vattuormen 35-40 (org. nr 716418-6533)

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Vattuormen 35, 36, 37, 38, 39 och 40

Styrelse

Från årsstämman den 11 maj 2017 har styrelsen haft följande sammansättning

Gunnar Andersson	Ordförande
Caroline Andersson	Vice ordförande
Eric Kevsjö	Kassör
Kaj Reinius	Ledamot
Marie-Louise Bergsman	Ledamot
Henric Strömberg	Ledamot
Lars-Olov Olvhag	Ledamot
Lars Jakobsson	Suppleant
Caroline Klasson	Suppleant
Marie-Louise Hedlund	Suppleant

Revisorer

Revisor har varit Tomas Haglund från THR Revision med Magnus Robrandt som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2017.



Valberedning

Till valberedning utsågs Hans von Euler, GLG 3, och Peter Telmander GLG 3.

Styrelsens arbete och målsättning

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

Föreningen har 104 medlemslägenheter. Av dessa har 8 överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets slut 163 (föregående år 162).

Föreningen upplåter 7 lägenheter med hyresrätt utgörande en total yta av 370 m². Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 490 m². Hela ytan utgörs av lägenhetsyta jämte biutrymmen.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 8 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Boax Service AB.

Verksamheten

En återkommande fråga till styrelsen under året är tillstånd till olika ombyggnader inne i lägenheterna. Styrelsen har därför utarbetat en policy som bland annat återfinns på hemsidan samt utsett en särskild kontaktperson i ombyggnadsfrågor. I policyn betonas bland annat att bärande väggar inte får rivras och att arbetena ska utföras fackmannamässigt.

Styrelsen tog 2012 fram en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med i planen föreslagna åtgärder har under 2017 byte av källarfönster utförts.

I slutet av 2017 uppdaterades befintlig underhållsplan. Enligt denna är nästa stora åtgärd att måla och renovera lägenheternas fönster.

Ansökan om bergvärme avslogs av Stockholms stad och projektet lades därför ner. Anledningen till avslaget var att det finns hög risk att borrhål kan komma i konflikt med befintliga anläggningar och/eller framtida utbyggnader.

Balkongbyggnationer har genomförts där en av föreningens hyresrätter fick balkong. I samband med detta åtgärdades en fasadskada på GLG 4.

I slutet av året upptäcktes en vattenskada i källare samt källargolv som underminerats. Första åtgärder har tagits. Bästa sätt att åtgärda detta långsiktigt är under utredning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top, a circular stamp, and several smaller initials and names such as HR, HS, CA, PB, and GK.

Ekonomi

Fastigheten var under året fullvärdeförsäkrad genom Vardia.

Det negativa resultatet förklaras av det planerade fönsterbytet och balkongbygget för en hyresrätt. Fönsterbytet uppgick till 571 309kr och balkongbygget till 107 251kr.

Föreningen är skuldfri och har en god reserv i ekonomiska tillgångar.

Enligt stadgarna görs avsättning till underhållsfond. Detta belopp var 300 000 kr år 2017.

Styrelsen föreslår att 2 miljoner av upplåtelseavgifterna tas i anspråk genom överföring till fritt eget kapital.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat från föregående år	1 098 556
Avsättning till underhållsfond	-300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	500 000
lanspråktagande del av upplåtelseavgift	2 000 000
Årets resultat	<u>-1 320 530</u>
att i ny räkning överförs	1 978 026

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas till resultat- och balansräkning, med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top, and several smaller initials and signatures below it, such as 'CA', 'GB', and 'UK'.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 523	2497	2522	2536
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 263	-1 622	-1408	-452
Soliditet (%)	98,7	98,7	98,7	99

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 139 400	43 787 127	1 200 000	20 767	-1 622 210	60 748 583
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-700 000	700 000		
Balanseras i ny räkning				-1 622 210	1 622 210	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-2 000 000		1 999 999		-2 000 000
Årets resultat					-1 320 530	-1 320 530
Belopp vid årets utgång	17 139 400	41 787 127	500 000	1 098 556	-1 320 530	57 428 053

2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 523 151	2 497 222
Övriga rörelseintäkter		4 228	181 366
Summa rörelseintäkter		<u>2 527 379</u>	<u>2 678 588</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 230 882	-3 683 554
Övriga externa kostnader	4	-73 111	-61 384
Personalkostnader och arvoden	5	-80 302	-74 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 264	-648 269
Summa rörelsekostnader		<u>-4 032 559</u>	<u>-4 468 068</u>
Rörelseresultat		<u>-1 505 180</u>	<u>-1 789 480</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		119 500	154 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		114 672	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 840	15 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492	-2 458
Summa finansiella poster		<u>242 520</u>	<u>167 270</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 262 660</u>	<u>-1 622 210</u>
Resultat före skatt		<u>-1 262 660</u>	<u>-1 622 210</u>
Skatt		-57 871	-
Årets resultat		<u>-1 320 530</u>	<u>-1 622 210</u>



 A large handwritten checkmark is at the top right. Below it are several handwritten initials and signatures in blue ink, including what appears to be 'HSL', 'CA', and 'Gao'.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 986 988	56 512 708
Inventarier, maskiner och installationer	7	462 111	584 655
Pågående nyanläggningar		-	257 500
Summa materiella anläggningstillgångar		56 449 099	57 354 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		56 454 099	57 359 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 717	4 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 961	61 610
Summa kortfristiga fordringar		82 678	66 350
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 073 867	2 566 275
Summa kortfristiga placeringar		2 073 867	2 566 275
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 587 706	1 535 966
Summa kassa och bank		1 587 706	1 535 966
Summa omsättningstillgångar		3 744 251	4 168 591
SUMMA TILLGÅNGAR		60 198 350	61 528 454

2

KR HS CA NB
GB UK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 150 027	61 150 027
Fond för yttre underhåll		500 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		59 650 027	62 350 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 098 556	20 767
Årets resultat		-1 320 530	-1 622 210
Summa fritt eget kapital		-221 974	-1 601 443
Summa eget kapital		59 428 053	60 748 584
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		232 986	184 172
Skatteskulder		38 401	11 729
Övriga skulder		34 950	36 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 960	547 879
Summa kortfristiga skulder		770 297	779 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 198 350	61 528 454

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år	% föregående år
Byggnad	51 152 806	0,78%	0,78%
Ombyggnad tak	1 070 187	2,50%	2,50%
Ombyggnad hissar	566 595	helt avskriven	helt avskriven
Ombyggnad balkonger/altaner	662 713	2,00%	2,00%
Ombyggnad värmeanläggning	192 047	5,00%	5,00%
Ombyggnad värmeanläggning	275 962	5,00%	5,00%
Ombyggnad undercentraler	481 250	10,00%	10,00%
Byggnadsinventarier	151 915	10,00%	10,00%
	<hr/> 54 553 475		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 900 800	1 900 800
Hyror	545 575	540 975
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 576	20 620
Avgift för andrahandsuthyrning	60 200	34 825
Övriga hyresintäkter	-	2
	<u>2 523 151</u>	<u>2 497 222</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetskötsel	88 694	73 980
Städning	148 165	146 663
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 025	-
Trädgårdsskötsel	15 074	78 959
Snöröjning	9 915	-
Sotning	-	15 117
Reparationer	264 992	488 383
El	104 272	97 868
Uppvärmning	994 831	1 007 492
Vatten	167 463	159 292
Sophämtning	116 303	91 688
Försäkringspremie	54 291	51 615
Fastighetsavgift bostäder	145 965	140 748
Övriga fastighetskostnader	26 039	19 629
Kabel-tv/Bredband/IT	29 290	31 484
Förvaltningsarvode ekonomi	136 440	134 131
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 684	1 000
Panter och överlåtelse	13 653	20 140
Juridiska åtgärder	2 390	-
Övriga externa tjänster	41 823	26 281
	<u>2 370 309</u>	<u>2 584 470</u>
Underhåll		
Bostäder	90 984	-
Gemensamma utrymmen	-	246 915
Installationer	121 205	-
VA/Sanitet	-	119 750
Hissar	-	56 250
Lås	67 832	-
Byggnad	9 243	138 548
Tak	-	426 955
Fönster	571 309	-
Balkonger	-	110 666
	<u>3 230 882</u>	<u>3 683 554</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 230 882	3 683 554









Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	5 847	4 996
Konsultarvode	32 274	30 388
Besiktnings- och utredningskostnader	8 990	-
Revisionarvode	26 000	26 000
Summa	73 111	61 384

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2017	2016
Styrelsearvode	60 000	60 000
Lön	5 000	-
Sociala kostnader	15 302	14 861
	80 302	74 861

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	51 152 806	51 152 806
-Ombyggnad	3 248 754	3 248 754
-Mark	8 394 174	8 394 174
-Byggnadsinventarier	151 915	151 915
	62 947 649	62 947 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 434 941	-5 909 223
-Årets avskrivning enligt plan	-525 720	-525 718
	-6 960 661	-6 434 941
Redovisat värde vid årets slut	55 986 988	56 512 708
Taxeringsvärde		
Byggnader	61 400 000	61 400 000
Mark	105 000 000	105 000 000
	166 400 000	166 400 000
Bostäder	166 400 000	166 400 000
Lokaler	-	-
	166 400 000	166 400 000

2

KR
MS
CA
MA
GD
EK

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 694 612	1 595 376
-Nyanskaffningar	-	99 236
	<u>1 694 612</u>	<u>1 694 612</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 109 957	-987 406
-Årets avskrivning enligt plan	-122 544	-122 551
	<u>-1 232 501</u>	<u>-1 109 957</u>
Redovisat värde vid årets slut	462 111	584 655

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Resursbank	942 499	18 430
Resursbank fasträntekonto	-	915 261
Marginalen bank	150 851	201 244
Handelsbanken	191 844	26 852
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	302 512	374 179
Summa	1 587 706	1 535 966

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials (KR, VS, PA, OA, AP, WC).

Underskrifter

Stockholm 2018-04-25.



Eric Kevsjö



Gunnar Andersson



Caroline Andersson



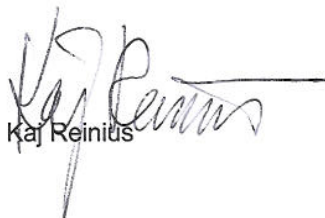
Lars-Olof Olvhag



Marie-Louise Bergsman



Carl-Henric Strömberg



Kaj Reinītis

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-25 ,



Tomas Haglund
Auktoriserad revisor

