

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Våmbsjön
Org nr: 716421-0515



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Våmbsjön får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-19. Nuvarande stadgar registrerades 2015-12-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. renovering av elinstallationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, detta beror främst på högre reparationskostnader och förbrukningsmaterial.

I resultatet ingår avskrivningar med 777 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 008 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Våmbsjön 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns byggnader med 119 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adresser är Malgomajvägen 2-6, Svärdlångsvägen 45-55 och Skälderviksplan 1-11 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. 2011 höjdes avgälden från 15 212 kr/år till 369 700 kr, för 2012 var avgälden 426 300 kr och för perioden 2013 - 2020, 483 000 kr/år.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
20	52	40	7	119

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	10	26

Total tomtarea:	10 039 m ²
Total bostadsarea:	6 914 m ²
Varav hyresrätter:	255 m ²
Total lokalarea:	509 m ²

Årets taxeringsvärde	136 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	136 721 000 kr

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 150 m², vilket motsvarar 2,02 procent av fastighetens totalyta.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Kronan Sweden AB	Trappstädning
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Bredbandsbolaget, fr.o.m. nov 2017	Kabel-TV
Entema AB	Tvättstugeutrustning
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Ownit	Bredband
Energikundservice Sverige	El
Switch Nordic Green AB	El

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normal förslitning. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 344 tkr och planerat underhåll för 5 039 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen uppdaterar sin underhållsplan årligen. Utefter faktiska behov och ytterligare besiktningar tillsammans med sakkunnig entreprenör revideras underhållsplanen av styrelsen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast december 2017 och visar på ett initialt underhållsbehov på 35 508 tkr på 10 år. Planen kommer över tid att revideras ytterligare utifrån faktiskt skick på fastigheten. Avsättning för verksamhetsåret till underhållsfonden har skett med 1 787 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	
Ny parkeringsanläggning	2007	
Dränering och omläggning rör	2011	
Byte tvättmaskin	2014	
Stamspolning	2014	
Byte tvättmaskin och torktumlare	2015	
Byte entrépartier	2015	
Byte slagportar till garage	2016	



Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Piskbalkong	98
Byte tvättmaskin	80
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	177
Byte röklucka	49
Byte el-stigare	4 550
Påbörjat utredning balkonger	85

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2019	Avser Skälderviksplan 11
Renovering balkonger	2018	
Hissrenovering	2020	
Fasadrenovering	2021	
Fönsterbyte	2026	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cigdem Günes	Ordförande	Stämman	2018
Albin Hansson	Vice ordförande	Stämman	2019
Ann-Sofie Falck	Ledamot	Stämman	2018
Kristina Rådström	Ledamot, avflyttad	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Höglund	Sekreterare	Stämman	2018
Johan Gjersvold		Stämman	2018
Victor Bäckstrand		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Christina Gotting	Auktoriserad revisor	Stämman
Carl Åkerman	Föreningsvald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Pau Fullea	Stämman
Livja Gladh	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret renoverat fastigheternas elinstallationer. Renoveringen har inneburit att elstigare och andra gemensamma elinstallationer bytts ut och att systemet moderniserats genom en uppgradering från 1-fas till 3-fas till en kostnad motsvarande 4 550 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165.

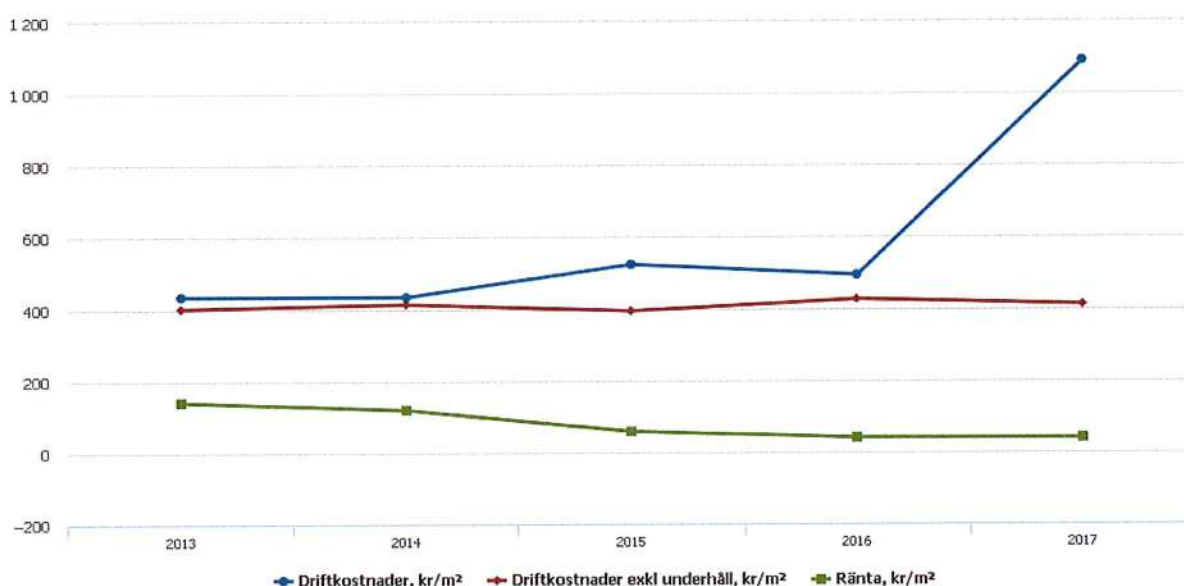
Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-04-01 då den höjdes med 6,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom fyra som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 960	5 932	5 845	5 625	5 638
Resultat efter finansiella poster	-3 786	785	406	429	605
Resultat exklusive avskrivningar	-3 008	1 661	1 282	1 305	1 239
Balansomslutning	106 346	110 522	109 674	110 088	110 045
Soliditet %	78	78	78	78	75
Likviditet %	310	496	485	582	436
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	765	753	716	707
Driftkostnader, kr/m ²	1 091	494	524	434	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	411	426	394	413	401
Ränta, kr/m ²	39	40	58	118	139
Underhållsfond, kr/m ²	232	671	510	425	350
Lån, kr/m ²	3 033	3 056	3 076	3 217	3 555

tg

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 817 804	24 979 202	4 981 217	-1 022 100	785 076
Disposition enl. årsstämmobeslut				785 076	-785 076
Reservering underhållsfond			1 787 000	-1 787 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 039 141	5 039 141	
Årets resultat					-3 785 776
Vid årets slut	56 817 804	24 979 202	1 729 076	3 015 117	-3 785 776

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-237 024
Årets resultat	-3 785 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 787 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 039 141
Summa	-770 659

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-770 659
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 959 596	5 932 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	297 087	271 755
Summa rörelseintäkter		6 256 683	6 203 860
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 093 253	-3 425 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-773 645	-731 295
Personalkostnader	Not 6	-124 621	-111 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-777 341	-876 340
Summa rörelsekostnader		-9 768 860	-5 145 071
Rörelseresultat		-3 512 177	1 058 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 245	20 241
Räntekostnader och liknande poster		-287 845	-293 954
Summa finansiella poster		-273 600	-273 713
Resultat efter finansiella poster		-3 785 776	785 076
Årets resultat		-3 785 776	785 076



Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	102 440 442	103 217 783
Summa materiella anläggningstillgångar		102 440 442	103 217 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		102 440 542	103 217 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 132	6 654
Övriga fordringar	Not 10	89 709	78 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	320 325	254 626
Summa kortfristiga fordringar		419 166	339 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 499 141	6 964 394
Summa kassa och bank		3 499 141	6 964 394
Summa omsättningstillgångar		3 918 307	7 303 914
Summa Tillgångar		106 358 849	110 521 797



Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 797 006	81 797 006
Fond för yttre underhåll		1 729 076	4 981 217
Summa bundet eget kapital		83 526 082	86 778 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 015 117	-1 022 100
Årets resultat		-3 785 776	785 076
Summa fritt eget kapital		-770 659	-237 024
Summa eget kapital		82 755 423	86 541 199
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 331 413	22 509 040
Summa långfristiga skulder		22 331 413	22 509 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	177 623	175 511
Leverantörsskulder		455 831	350 129
Övriga skulder	Not 14	13 749	10 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	624 810	935 501
Summa kortfristiga skulder		1 272 013	1 471 558
Summa Eget kapital och Skulder		106 358 849	110 521 797

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
P-platser, asfaltering	Linjär	10
Markinventarier, boulebana m m	Linjär	10
Dränering, isolering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 093 682	5 098 163
Hyrer, bostäder	345 849	338 110
Hyrer, lokaler	324 463	325 793
Hyrer, garage	95 381	84 596
Hyrer, p-platser	126 420	109 550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 075	-24 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 625	-8 700
Bränsleavgifter, bostäder	9 501	9 493
Summa nettoomsättning	5 959 596	5 932 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	260 184	260 370
Övriga avgifter	3 018	2 136
Övriga ersättningar	23 740	6 273
Fakturerade kostnader	1 080	1 800
Återvunna fordringar	1 620	1 176
Övriga rörelseintäkter	7 445	0
Summa övriga rörelseintäkter	297 087	271 755

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-5 039 141	-507 727
Reparationer	-344 022	-223 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 695	-178 102
Tomträttsavgäld	-483 000	-483 000
Försäkringspremier	-97 881	-82 521
Kabel- och digital-TV	-133 287	-131 813
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 375	0
Obligatoriska besiktningar	-1 253	-8 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 220	0
Snö- och halkbekämpning	-71 782	-86 051
Förbrukningsinventarier	-33 164	-9 853
Vatten	-114 434	-177 370
Fastighetsel	-106 239	-99 238
Uppvärmning	-1 206 017	-1 191 381
Sophantering och återvinning	-41 697	-45 964
Förvaltningsarvode drift	-232 047	-201 032
Summa driftkostnader	-8 093 253	-3 425 732

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-469 211	-481 373
IT-kostnader	-184 997	-184 853
Arvode, yrkesrevisorer	-14 566	-15 567
Övriga förvaltningskostnader	-36 018	-35 239
Kreditupplysningar	-1 392	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 264	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 997	-4 950
Konsultarvoden	-22 101	-2 969
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-20 324	-3 645
Summa övriga externa kostnader	-773 645	-731 295

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-88 999	-84 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Sociala kostnader	-29 622	-26 706
Summa personalkostnader	-124 621	-111 704



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-483 473	-483 473
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-246 701	-246 701
Avskrivning Markanläggningar	0	-99 000
Avskrivning Markinventarier	-47 167	-47 166
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-777 341	-876 340

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 694 533	96 694 533
Standardförbättringar	12 335 058	12 335 058
Markanläggning	990 000	990 000
Markinventarier	471 661	471 661
	110 491 252	110 491 252
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 491 252	110 491 252
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-4 378 769	-3 895 296
Standardförbättringar	-1 480 206	-1 233 505
Markanläggningar	-990 000	-891 000
Markinventarier	-424 494	-377 328
	-7 273 469	-6 397 129
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-483 473	-483 473
Årets avskrivning standardförbättringar	-246 701	-246 701
Årets avskrivning markanläggningar	0	-99 000
Årets avskrivning markinventarier	-47 167	-47 166
	-777 341	-876 340
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 050 810	-7 273 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 440 439	103 217 783
Varav		
Byggnader	91 832 288	92 315 764
Standardförbättringar	10 608 151	10 854 852
Markinventarier	0	47 167
Taxeringsvärden		
Byggnader	70 847 000	70 847 000
Mark	65 874 000	65 874 000
Totalt taxeringsvärde	136 721 000	136 721 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	3 899	9 492
Skattekonto	68 749	68 749
Övriga fordringar, uppbokad förskott moms	12 650	
Andra kortfristiga fordringar	4 411	0
Summa övriga fordringar	89 709	78 241

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 152	36 068
Förutbetalda driftkostnader	11 453	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 005	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	33 306
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 453	45 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 512	19 049
Förutbetald tomträttsavgäld	120 750	120 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 325	254 626

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel, SBAB	2 034 145	5 819 900
Transaktionskonto i Swedbank	1 464 996	0
Förvaltningskonto i Swedbank avslutat 2017	0	1 144 494
Summa kassa och bank	3 499 141	6 964 394



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Inteckningslån	22 509 036	22 684 551
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-177 623	-175 511
Långfristig skuld vid årets slut	22 331 413	22 509 040

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,76 %	2018-05-02	3 649 500,00	0,00	150 000,00	3 499 500,00
SBAB	0,84 %	2019-01-02	5 954 670,00	0,00	25 515,00	5 929 155,00
SBAB	1,60 %	2020-09-18	13 080 381,00	0,00	0,00	13 080 381,00
Summa			22 684 551,00	0,00	175 515,00	22 509 036,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 177 623 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 177 623 kr årligen

Not 14 Övriga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Skuld för moms	10 068	10 417
Clearing, rättelse sker 2018	2 421	
Avräkning hyror och avgifter	1 260	0
Summa övriga skulder	13 749	10 417

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupna räntekostnader	21 443	21 387
Upplupna elkostnader	7 743	9 789
Upplupna värmekostnader	0	257 546
Upplupna kostnader för renhållning	8 460	8 273
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 421	18 287
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 660	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	556 504	605 219
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	627 231	935 501

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	48 475 000	48 475 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

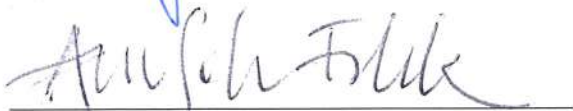
Styrelsens underskrifter

Årsta 2018-03-28

Ort och datum

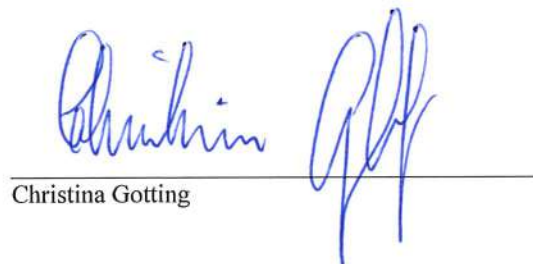

Cigdem Günes


Albin Hansson


Ann-Sofie Falck


Johan Gjersvold

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25


Christina Gotting


Carl Åkerman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Våmbsjön
Org nr 716421-0515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våmbsjön för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fattat beslut att likvidera föreningen.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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. Risken 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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Våmbsjön för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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

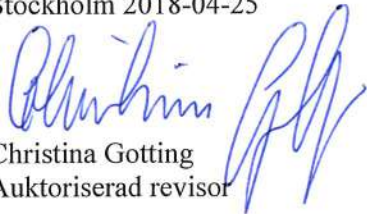
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

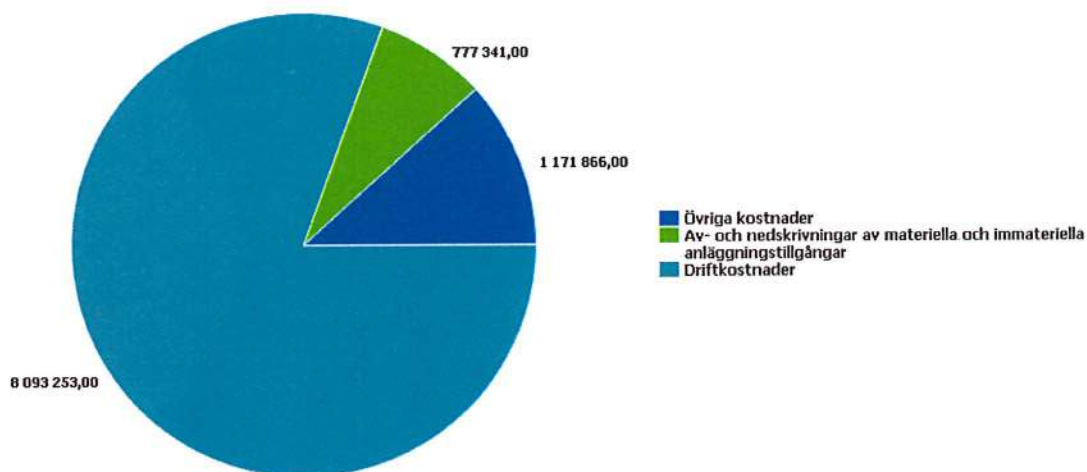
Stockholm 2018-04-25


Christina Gotting
Auktoriserad revisor


Carl Åkerman
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 093 253	3 425 732
Övriga externa kostnader	773 645	731 295
Personalkostnader	124 621	111 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	777 341	876 340
Finansiella poster	273 600	273 713
Summa kostnader	10 042 460	5 418 784



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Våmbsjön

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Våmbsjön i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

