

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Våmbsjön
Org nr: 716421-0515



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Våmbsjön får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-19. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03.

Under verksamhetsåret har förening bytt redovisningsprincip och övergått från K2 till K3 innebärande att byggnaderna delas in i komponenter, se noter sidan 13. Detta innebär att när en ny komponent byts ut så aktiveras komponenten på byggnaden och skrivs av enligt nyttjandeperiod. Tidigare har de större underhållen redovisat i resultat men belastat föreningens underhållsfond.

Årets resultat är bättre än föregående beroende på att föreningen bytt redovisningsprincip.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år, exklusive underhållskostnader, beroende på något högre vinterkostnader, uppvärmningskostnad, elkostnad samt vattenkostnad. Den högre vattenkostnaden beror på att föreningen föregående år fick en kreditering av vatten från tidigare år.

De höga underhållskostnaderna föregående år beror på byte av elstigare.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 809 380 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 144 873 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Dessutom tillkommer:		
					Lokaler	Garage	P-platser
20	52	40	7	119	9	10	26

Bostäder bostadsrätt 6 659 m²

Bostäder hyresrätt 255 m²

Lokaler hyresrätt 509 m²

Årets taxeringsvärde 136 721 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 136 721 000 kr kr

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
Prabex Facility AB	Trappstädning
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Telenor Sverige AB	Kabel-TV
Entema AB	Tvättstugeutrustning
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Ownit	Bredband
Energikundservice Sverige	El
Switch Nordic Green AB	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 232 tkr och planerat underhåll för 105 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningen uppdaterar sin underhållsplan årligen. Utefter faktiska behov och ytterligare besiktningar tillsammans med sakkunnig entreprenör revideras underhållsplanen av styrelsen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast november 2018 och visar på ett initialt underhålls- investeringsbehov på 37 614 tkr på 10 år. Planen kommer över tid att revideras ytterligare utifrån faktiskt skick på fastigheten.

Avsättning för verksamhetsåret till underhållsfonden har skett med 300 tkr. Föreningen har under verksamhetsåret övergått till K3 innebärande att byggnaden är uppdelad i komponenter. Större framtida investeringsåtgärder kommer då att belasta byggnaden och inte underhållsfonden. Till följd av detta har föreningen sänkt avsättningen till underhållsfonden till 300 tkr (fg år 1 787tkr).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ny parkeringsanläggning	2007	
Dränering och omläggning rör	2011	
Byte tvättmaskin	2014	
Stamspolning	2014	
Byte tvättmaskin och tumlare	2015	
Byte entrépartier	2015	
Byte slagportar till garage	2016	
Byte tvättmaskin	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Byte el-stigare	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	79 tkr
Byte torkskåp	27 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Målning trapphus	2019	
Renovering balkonger	2018-2019	Pågår, färdigställs våren 2019
Hissrenovering	2020	
Fasadrenovering	2022	
Fönsterrenovering	2026	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Albin Hansson	Ordförande	2019
Cigdem Günes, avflyttat	Vice ordförande	2019
Johan Gjersvold	Sekreterare	2020
Victor Bäckstrand	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tiit Pädam	Suppleant	2019
Kjell Åkerlund	Suppleant	2019
Ingalill Abrahamsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Gotting	Auktoriserad revisor	2019
Eva Grönvall	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Stångberg	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofie Falck	Sammanställande	2019
Emelina Franzén		2019
Sirje Pädam		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat balkongrenovering till en kostnad av 7 983 tkr och kommer att färdigställas våren 2019. Hittills nedlagda kostnader i bokslutet uppgår till 4 200 tkr.

Föreningen har med anledning av balkongprojektet upptagit ett lån på 6 000 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

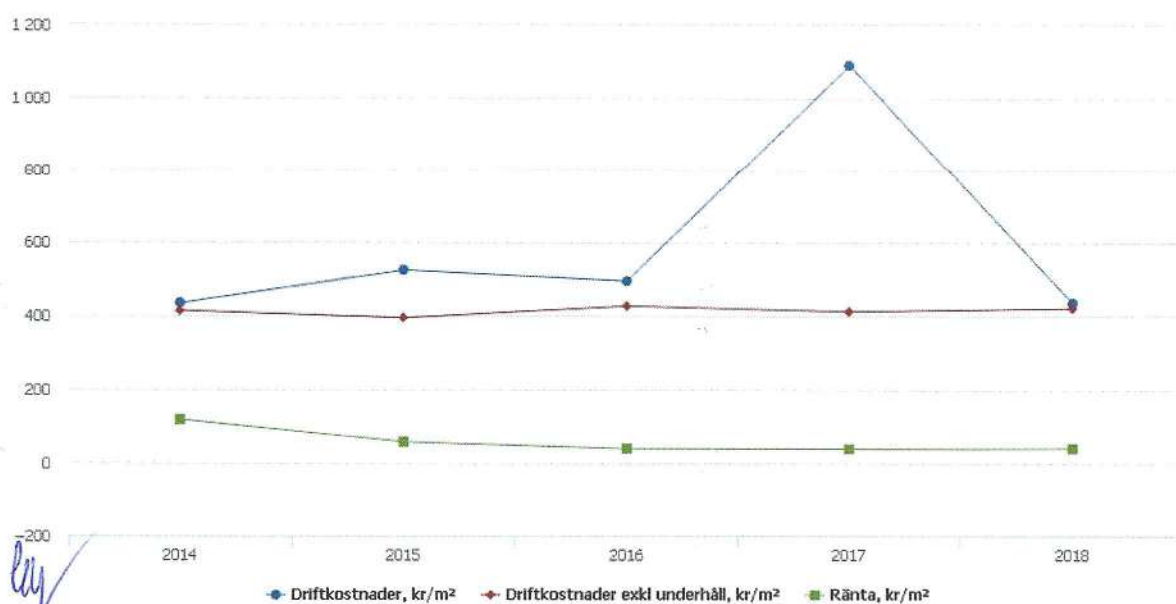
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 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)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 160	5 960	5 932	5 845	5 625
Resultat efter finansiella poster	335	-3 786	785	406	429
Resultat exklusive avskrivningar	2 145	-3 008	1 661	1 282	1 305
Balansomslutning	114 048	106 346	110 522	109 674	110 088
Soliditet %	73	78	78	78	0
Likviditet %	329	310	496	485	582
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	788	765	765	753	716
Driftkostnader, kr/m ²	434	1 091	494	524	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	420	411	426	394	413
Ränta, kr/m ²	41	39	40	58	118
Underhållsfond, kr/m ²	259	232	671	510	425
Lån, kr/m ²	3 820	3 033	3 056	3 076	3 217



Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 817 804	24 979 202	1 729 076	3 015 117	-3 785 776
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 785 776	3 785 776
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-105 546	105 546	
Årets resultat					335 493
Vid årets slut	56 817 804	24 979 202	1 923 530	-965 113	335 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-770 659
Årets resultat	335 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 546
Summa	-629 619

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-629 619**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 160 101	5 959 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	367 615	297 087
Summa rörelseintäkter		6 527 716	6 256 683
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 225 124	-8 093 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-740 775	-773 645
Personalkostnader	Not 6	-124 716	-124 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 809 380	-777 341
Summa rörelsekostnader		-5 899 994	-9 768 860
Rörelseresultat		627 722	-3 512 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 665	14 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 893	-287 845
Summa finansiella poster		-292 228	-273 600
Resultat efter finansiella poster		335 493	-3 785 776
Årets resultat		335 493	-3 785 776



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	100 631 062	102 440 442
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	4 200 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 831 062	102 440 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		104 831 162	102 440 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	9 132
Övriga fordringar	Not 11	70 030	89 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	204 020	320 325
Summa kortfristiga fordringar		274 110	419 166
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 942 316	3 499 141
Summa kassa och bank		8 942 316	3 499 141
Summa omsättningstillgångar		9 216 426	3 918 307
Summa tillgångar		114 047 588	106 358 849

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	81 797 006	81 797 006	
Fond för yttre underhåll	1 923 529	1 729 076	
Summa bundet eget kapital	83 720 535	83 526 082	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-965 113	3 015 117	
Årets resultat	335 493	-3 785 776	
Summa fritt eget kapital	-629 619	-770 659	
Summa eget kapital	83 090 916	82 755 423	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 151 508	22 331 413
Summa långfristiga skulder	28 151 508	22 331 413	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	179 901	177 623
Leverantörsskulder		182 302	455 831
Övriga skulder	Not 15	10 277	13 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 432 684	624 810
Summa kortfristiga skulder	2 805 164	1 272 013	
Summa eget kapital och skulder	114 047 588	106 358 849	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Byggnaderna är indelade i nedan huvudsakliga komponenter och skrivs av varierande beroende på nyttjandeperiod.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Komponenter	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120 år
Stammar, sanitet	Linjär	50 år
Elstammar	Linjär	45 år
Fasader	Linjär	50 år
Balkonger	Linjär	50 år
Fönster	Linjär	40 år
Tak	Linjär	40 år
Hissar	Linjär	40 år
Styr- och övervakning	Linjär	15 år
Ventilation	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 246 436	5 093 682
Hyrer, bostäder	351 117	345 849
Hyrer, lokaler	328 524	324 338
Hyrer, garage	108 678	95 381
Hyrer, p-platser	162 240	126 420
Hyrer, övriga	0	125
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-7 847	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 200	-25 075
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-858	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 480	-10 625
Bränsleavgifter, bostäder	9 491	9 501
Summa nettoomsättning	6 160 101	5 959 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	260 584	260 184
Övriga avgifter	3 814	3 018
Övriga ersättningar	21 333	23 740
Fakturerade kostnader	2 510	1 080
Återvunna fordringar	0	1 620
Övriga rörelseintäkter	43 774	7 445
Försäkringsersättningar	35 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	367 615	297 087

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-105 546	-5 039 141
Reparationer	-232 456	-344 022
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-186 313	-183 695
Tomträttsavgäld	-483 000	-483 000
Försäkringspremier	-107 812	-97 881
Kabel- och digital-TV	-136 401	-133 287
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 321	-3 375
Obligatoriska besiktningar	-4 823	-1 253
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 695	-2 220
Snö- och halkbekämpning	-111 456	-71 782
Förbrukningsinventarier	-710	-33 164
Vatten	-166 034	-114 434
Fastighetsel	-120 127	-106 239
Uppvärmning	-1 275 034	-1 206 017
Sophantering och återvinning	-42 812	-41 697
Förvaltningsarvode drift	-240 583	-232 047
Summa driftkostnader	-3 225 124	-8 093 253

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-481 547	-469 211
IT-kostnader	-182 129	-184 997
Arvode, yrkesrevisorer	-16 313	-14 566
Övriga förvaltningskostnader	-21 598	-36 018
Kreditupplysningar	-2 913	-1 392
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 399	-19 264
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 997
Konsultarvoden	0	-22 101
Bankkostnader	0	-775
Övriga externa kostnader	-13 875	-20 324
Summa övriga externa kostnader	-740 775	-773 645

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-89 900	-88 999
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 000
Sociala kostnader	-29 816	-29 622
Summa personalkostnader	-124 716	-124 621

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 809 380	-483 473
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-246 701
Avskrivning Markinventarier	0	-47 167
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 809 380	-777 341



**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	109 029 591	96 694 533
Tillkommande utgifter		12 335 058
Markanläggningar	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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 589 149	-4 378 769
Tillkommande utgifter		-1 480 206
Markanläggningar	-990 000	-990 000
Markinventarier	-471 661	-424 494
	- 8 050 810	- 7 273 469
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 809 380	-483 473
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-246 701
Årets avskrivning markanläggningar		0
Årets avskrivning markinventarier		-47 167
	- 1 809 380	- 777 341
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 860 190	- 8 050 810
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 631 062	91 832 288
Varav		
Byggnader	100 631 062	91 832 288
Tillkommande utgifter		10 608 151
Markanläggningar		0
Markinventarier		0
Taxeringsvärden		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 721 000	2 721 000
Totalt taxeringsvärde	136 721 000	136 721 000
varav byggnader	70 847 000	70 847 000
varav mark	65 874 000	65 874 000

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	4 200 000	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	1 281	3 899
Skattekonto	68 749	68 749
Andra kortfristiga fordringar	0	17 061
Summa övriga fordringar	70 030	89 709

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 470	44 152
Förutbetalda driftkostnader	11 729	11 453
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	90 005
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 203	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	45 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 868	8 512
Förutbetald tomträttsavgäld	120 750	120 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 020	320 325

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	3 044 022	2 034 145
Transaktionskonto, Swedbank	5 898 295	1 464 996
Summa kassa och bank	8 942 316	3 499 141



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	28 331 409	22 509 036
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-179 901	-177 623
Långfristig skuld vid årets slut	28 151 508	22 331 413

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,74%	2019-01-02	5 929 155,00	0,00	27 627,00	5 901 528,00
SBAB	0,73%	2019-05-02	3 499 500,00	0,00	150 000,00	3 349 500,00
SBAB	1,06%	2019-09-27	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	1,60%	2020-09-18	13 080 381,00	0,00	0,00	13 080 381,00
Summa			22 509 036,00	6 000 000,00	177 627,00	28 331 409,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 179 901 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	10 217	10 068
Avräkning hyror och avgifter	60	1 260
Summa övriga skulder	10 277	11 328

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	21 213	21 443
Upplupna elkostnader	12 256	7 743
Upplupna värmekostnader	175 221	0
Upplupna kostnader för renhållning	9 558	8 460
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 421
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 755 403	15 660
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	443 033	556 504
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 432 684	627 231

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	48 475 000	48 475 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsta 2019-03-06

Ort och datum

Albin Hansson

Albin Hansson

Johan Gjersvold

Johan Gjersvold

Victor Bäckstrand

Victor Bäckstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2019

Christina Gotting

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Eva Grönvall

Eva Grönvall
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 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 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, 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 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 2018 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

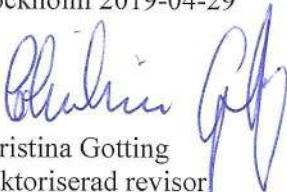
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

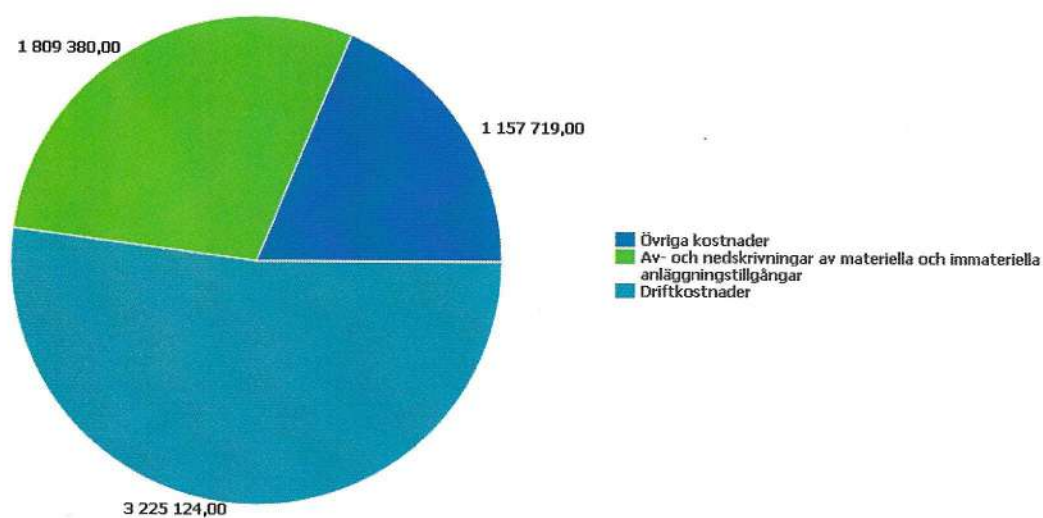
Stockholm 2019-04-29


Christina Gotting
Auktoriserad revisor


Eva Grönvall
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 225 124	8 093 253
Övriga externa kostnader	740 775	773 645
Personalkostnader	124 716	124 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 809 380	777 341
Finansiella poster	292 228	273 600
Summa kostnader	6 192 222	10 042 460



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 förutbetalad 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.

Årsavgift

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 planenliga 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet