

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väduren 14 Organisationsnummer 769602-0168

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väduren 14 för räkenskapsåret 2016.

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 god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 Brf Väduren 14s finansiella ställning per den 31 december 2016 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 Väduren 14 för räkenskapsåret 2016.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Stockholm den 5 maj 2017

Matilda Lindahl
Av föreningen utsedd revisor

Årsredovisning

för

BRF Väduren 14

769602-0168

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Väduren 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen registrerades 1997-02-07 och förvärvade fastigheten Väduren 14 1998-05-04.

Fastigheten, teknisk status och större reparationsåtgärder

Fastigheten färdigställdes 1916. En större renovering genomfördes 1985/86, då samtliga vatten- och avloppsstammar i lägenheterna utom en byttes ut, trapphusen renoverades, fasader och yttertak renoverades, och gårdshuset invändigt byggdes om med ny lägenhetsindelning samt inredning av vindsvåning. I samband med förvärvet 1998 målades fönstren, och trapphuset i gatuhuset renoverades. Större delen av en tidigare ej bytt stam i gathuset byttes år 2000. Då spolades även avloppsstammarna. 2003 målades gårdshusets trapphus om. 2004 målades gathusets tak om. 2006 byttes gathusets ytter- och innertak ut, och gårdshusets tak målades om. Vidare byttes cirkulationspumpen, samt den resterande delen av den stam som delvis byttes år 2000. Under 2007 målades innergårdens mur och cykelskjul om. Föreningen har också bytt ut en av tvättmaskinerna och en av torktumlarna i tvättstugan. Under 2008 har soprummet byggts om och sopsäckskarusellen ersatts med ett kärl samt nedkastet från entrén murats igen. Expansionskärlet för varmvatten har bytts ut mot rostfritt utförande inklusive pump och styrutrustning. Målning har utförts i entrén. Under 2009 har merparten av fönstren i gatuhuset målats och lagats. Taket till gårdshuset har reparerats efter fuktgenomslag. Målning och ytlagning har genomförts i entrén. Väsentliga åtgärder under 2010 har varit dränering av gatuhusets grund mot gården gjorts samt nydragning av rör för avlopp och fjärrvärme mellan gatuhus och gårdshus. Under 2011 har snörasskydd samt fallskyddsräcke satts upp på taket men i övrigt har inga större åtgärder utförts på fastigheten. Under 2012 togs restaurangen över av DueCrew AB och nytt kontrakt undertecknades. Under 2013 har gården färdigställts enligt ny design med ny markbeläggning samt ombyggnad av cykelskjul och entré till tvättstugan. Under 2014 har den felaktiga takisoleringen i läg 12 åtgärdats. Under 2015 godkände styrelsen utbyggnad av balkongerna i gatuhusets tvårumslägenheter (genomfördes 2016). Dessutom bytte restaurangen ägare efter en konkurs. Under 2016 genomfördes byte av varmvattenväxlare i gatuhusets källare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt. Total bostadsyta uppgår till 1503 kvm. Vidare upplåter föreningen en kommersiell lokal i gatu- och källarplanet om totalt 178 kvm med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

	Fram till stämman	Valda på stämman
Ordförande	Per Z Hæggström	Per Z Hæggström
Sekreterare	Carl Modigh	Carl Modigh
Ledamot	Anna De Geer	Martina Wetterhorn
Ledamot	Anna Hellman	Märta Kalmaru
Ledamot	Marcus Lindahl	Marcus Lindahl
Suppleant	Gunilla Huhle	Gunilla Huhle

Revisor

Ordinarie revisor är Matilda Lindahl och revisorssuppleant är Klas Rutberg.

Övriga funktionärer

Valberedning utgörs av Viktor Bolander (sammanställande) och Bertil Nilsson.
Ekonomisk förvaltning utförs av PROJF Consulting AB.

Medlemmar

Under året har bostadsrätten för lägenhet 17 bytt ägande.

Verksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19 och extra föreningsstämma hölls 2015-09-21. Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under året.

Under året har i föreningen bland annat genomförts följande aktiviteter och åtgärder:

- Byte av varmvattenväxlare i gatuhusets källare genomfördes med hjälp av Interoc som leverantör
- Ombyggnad av balkonger till gatuhusets tvårumslägenheter genomfördes med hjälp av Balcona som leverantör
- OVK genomfört vilket innebar ett antal anmärkningar vilka delvis åtgärdades under året

Ekonomi

Fastigheten hade vid utgången av året ett taxeringsvärde på 41 495 000 kr (35 827 000 kr). Yttre fond uppgår till 962 658 kr (855 177 kr). Avgifterna har varit oförändrade sedan 2000-10-01. Föreningens resultat uppgick till 62 386 kr (159 764 kr) vilket är en minskning i jämförelse med föregående år, i huvudsak beroende på högre kostnader för värme, vatten och el samt genomförd OVK. Driften visade ett positivt kassaflöde på 296 646 kr (381 662 kr).

Föreningens soliditet hamnade på 80,4 % (78,5 %). Efter en amortering av 600 000 kr under året uppgår den utgående skulden till 3 660 000 kr (4 260 000 kr). Banklånet, 3 600 000 kr, löper tills vidare med rörlig ränta. Räntan uppgick till i genomsnitt 0,83 % (1,16 %). Likviditeten var vid årsskiftet 668 773 kr (1 196 044 kr). Merparten av likviditeten har varit placerad på räntebärande bankkonto.

Nyckeltal

Kr per kvm bostadsyta

<u>Flerårsöversikt (tkr)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Avgifter 1)	472	472	472	472	472	473	470	472	472
Hysesintäkter 2)	173	169	169	167	167	167	167	167	163
Rörelsekostnader 3)	408	340	381	376	419	441	423	450	480
Finanskostnader, netto	12	24	49	68	78	84	38	48	116
Skattekostnader 4)	28	26	26	28	28	27	26	25	13
Nettoskuld 5)	1887	1999	2211	2434	2178	2383	2114	2038	1874

1. Avgifter från medlemmar
2. Hysesintäkter
3. Exklusive fastighetsskatt och större kostnader av engångskaraktär
4. Fastighetsskatt plus statlig inkomstskatt
5. Räntebärande skulder ./ kassa och bank vid årets slut

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 690 245	2 695 895	855 177	-160 505	159 764	16 240 576
Disposition av föregående års resultat:			107 481	52 283	-159 764	0
Årets resultat					62 386	62 386
Belopp vid årets utgång	12 690 245	2 695 895	962 658	-108 222	62 386	16 302 962

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-108 222
årets vinst	62 386
	-45 836

behandlas så att

Årets avsättning till yttre fond enligt stadgar	124 485
i ny räkning överföres	-170 321
	-45 836

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	971 218	968 527
Summa rörelseintäkter		971 218	968 527
Rörelsekostnader	3		
Drift och underhållskostnader		-656 251	-550 778
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 260	-221 898
Summa rörelsekostnader		-890 511	-772 676
Rörelseresultat		80 707	195 851
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 200	6 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 273	6 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 794	-48 891
Summa finansiella poster		-18 321	-36 087
Resultat efter finansiella poster		62 386	159 764
Resultat före skatt		62 386	159 764
Årets resultat		62 386	159 764

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	16 520 637	16 577 559
Ombyggnad	6	2 921 943	2 823 396
Summa materiella anläggningstillgångar		19 442 580	19 400 955

Summa anläggningstillgångar

19 442 580

19 400 955

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		73 310	66 382
Övriga fordringar		66	2 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 617	23 005
Summa kortfristiga fordringar		94 993	91 413

Kassa och bank

Kassa och bank		668 773	1 196 044
Summa kassa och bank		668 773	1 196 044
Summa omsättningstillgångar		763 766	1 287 457

SUMMA TILLGÅNGAR

20 206 346

20 688 412

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 386 140	15 386 140
Fond för yttre underhåll		962 658	855 177
Summa bundet eget kapital		16 348 798	16 241 317
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-108 222	-160 505
Årets resultat		62 386	159 764
Summa fritt eget kapital		-45 836	-741
Summa eget kapital		16 302 962	16 240 576
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 600 000	4 200 000
Övriga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		3 660 000	4 260 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 736	36 116
Skatteskulder		1 113	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 535	151 720
Summa kortfristiga skulder		243 384	187 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 206 346	20 688 412

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Ombyggnad	33 år
Fönster	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter	708 944	708 924
Hyror	260 280	254 532
Överlåtelseavgifter	1 108	4 449
Övriga fakturerade kostnader	0	-713
Pantsättning	886	1 335
	971 218	968 527

Not 3 Drifts och underhållskostnader

	2016	2015
Serviceavtal	8 101	7 696
Förbrukningsmaterial	798	155
Kostnader hiss	11 586	3 523
Konsulttjänster	48 738	2 238
Legoarbeten, underentreprenörer	4 718	14 704
Fastighetsel	31 535	23 416
Värmekostnader	246 874	208 440
Vattenkostnader	43 091	35 816
Sophämtning	15 589	15 849
Övriga fastighetskostnader	24 082	33 647
Städning	46 200	47 513
Kabel-TV	27 928	27 300
Gård, entré, trapphus	10 625	6 024
Fastighetsskatt	42 506	39 401
Representation, avdragsgill	1 369	270
Representation, ej avdragsgill	2 650	2 730
Telefon	2 623	2 392
Fastighetsförsäkring	30 638	29 346
Redovisningstjänster	48 151	42 250
Bankkostnader	1 318	1 363
Tidningar facklitteratur	766	265
Föreningsavgift ej avdragsgill	4 120	4 120
Övriga avdragsgilla kostnader	745	820
Lämnade bidrag och gåvor	1 500	1 500
	656 251	550 778

Not 4 Medelantalet anställda

2016 2015

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 748 325	16 748 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 748 325	16 748 325
Ingående avskrivningar	-170 766	-113 844
Årets avskrivningar	-56 922	-56 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 688	-170 766
Utgående redovisat värde	16 520 637	16 577 559
Taxeringsvärden byggnader	14 775 000	15 413 000
Taxeringsvärden mark	26 720 000	20 414 000
	41 495 000	35 827 000

Not 6 Ombyggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 108 984	4 108 984
Inköp	275 885	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 384 869	4 108 984
Ingående avskrivningar	-1 285 588	-1 120 612
Årets avskrivningar	-177 338	-164 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 462 926	-1 285 588
Utgående redovisat värde	2 921 943	2 823 396

Not 7 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Reverslån	-3 600 000	-4 200 000
	-3 600 000	-4 200 000

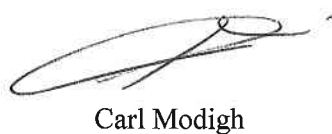
Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000

Stockholm 2017-04-04



Per Z Hægström



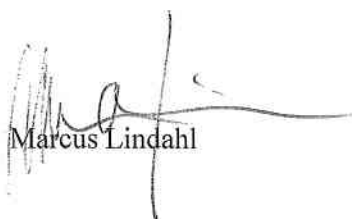
Carl Modigh



Martina Wetterhorn



Märta Kalmaru



Marcus Lindahl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05



Matilda Lindahl
Revisor