
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Vattenverksallén
Org nr: 769614-5585



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vattenverksallén får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2006-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-16.

Föreningen har sitt säte i Landskrona kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p g a sänkta månadsavgifter för 2017, samt en lägenhetsförsäljning under 2016.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p g a omsatta lån till lägre räntor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 216% till 242 %

I resultatet ingår avskrivningar med 617 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 738 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landskrona Sjukhuskvarter 20 i Landskrona kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 39 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006-2007.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
	7	10	22			39

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1			39

Total tomtarea:	5 243 m ²
Total bostadsarea:	3 370 m ²
Varav hyresrätter:	110 m ²
Total lokalarea:	0 m ²

Årets taxeringsvärde	36 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 800 000 kr

Riksbyggen i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätternas Intresseförening för bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice/städning	Riksbyggen
Hissar	Kone
Kabel TV	Sydantenn Tele AB
Serviceavtal fjärrvärme	Landskrona Energi
Nyttjanderättsavtal	Q-park
Hämtningsavtal	Landskrona Svalövs Renhållning
Snö/halkbekämpning	Råga Hörstad Plantskola
Medlemskap	Bostadsrätterna

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 117 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m².

Föreningens underhållsplan upprättades och uppdaterades senast 2015. För de närmaste 13 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 618 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 124 tkr .

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 120 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak: servicerutiner på gesimsränna	2016
Fasad: Åtgärder infästningar och skivor	2015
Balkonger, översyn	2016-2017
Markytor	Varje år
OVK	2015-2016
Stamspolning	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, räckre entre´	22
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	5

Planerat underhåll	År
Besiktning avloppsstammar	2018
Papptak, underhåll	2019
Stamspolning	2020
Sandlåda, byte av sand	2021
Plåtfasad	2022
OVK och energideklaration	2022
Balkonginglasningar	2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benny Jönsson	Ordförande	Stämman	2018
Saman Sadjadi	Vice ordförande	Stämman	2019
Caisa Lindfors	Sekreterare	Stämman	2018
Patrik Örnberg	Ledamot	Stämman	2019
Jörgen Petersson	Ledamot	Stämman	2019
Linda Warming	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter

Inga suppleanter valda	
------------------------	--

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Anders Callert Helsingborg Ekonomi och Revision	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ingen vald	Utsedd av
------------	-----------

Valberedning

Sten Christensen Alexander Wastrell	Utsedd av Stämman Stämman
--	---------------------------------

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 .

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 10 %.

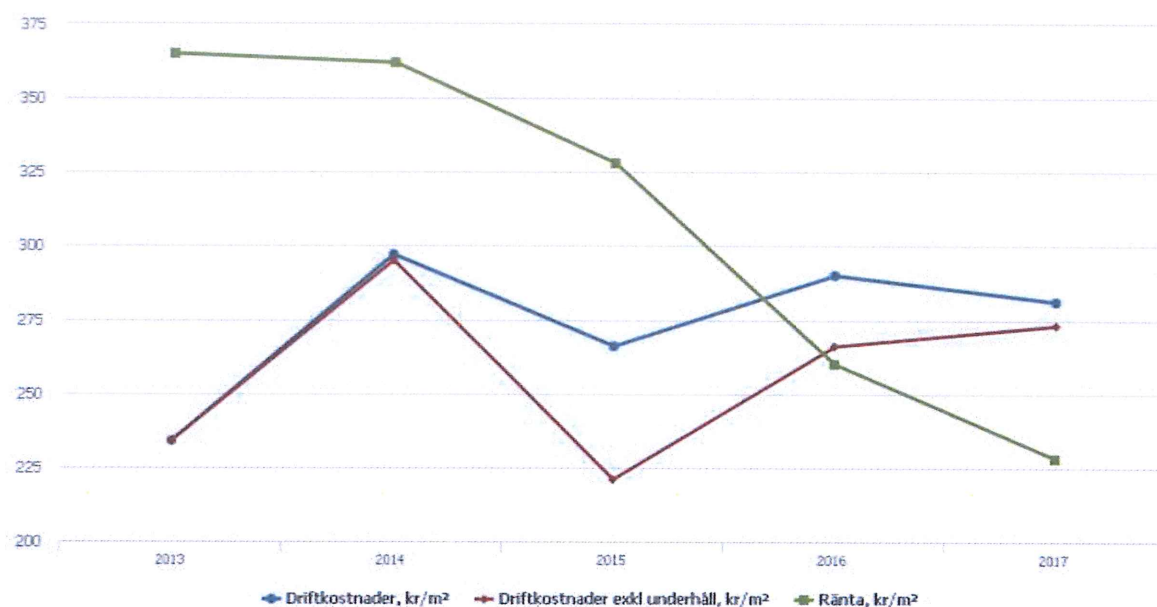
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade förutom en som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 696	3 045	3 169	3 307	3 200
Resultat efter finansiella poster	121	905	294	148	974
Årets resultat	121	782	294	148	974
Resultat exklusive avskrivningar	738	1 399	911	765	986
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	618	1 279	761	669	890
Avsättning till underhållsfond kr/m²	36	36	45	28	28
Balansomslutning	80 148	80 668	80 292	80 445	80 896
Soliditet %	50	49	49	48	48
Likviditet %	242	216	150	117	94
Avgifts- och hyresbortfall %	0	1	2	-2	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	775	807	859	897	927
Driftkostnader, kr/m²	281	290	266	297	234
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	273	266	221	295	234
Ränta, kr/m²	228	260	328	362	365
Underhållsfond, kr/m²	200	173	161	161	133
Lån, kr/m²	11 754	11 918	12 081	12 244	12 407

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 310 000			581 424	693 404	782 026
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					782 026	-782 026
Reservering underhållsfond				120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-27 240	27 240	
Kapitaltillskott	4 507 335					
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						120 891
Vid årets slut	37 817 335			674 184	1 382 670	120 891

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 475 430
Årets resultat	120 891
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 240
Summa	1 503 561

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 503 561**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 696 187	3 045 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 926	595 174
Summa rörelseintäkter		2 713 113	3 640 381
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-946 333	-978 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 510	-149 663
Personalkostnader	Not 6	-117 500	-116 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-617 081	-617 070
Summa rörelsekostnader		-1 832 425	-1 861 501
Rörelseresultat		880 688	1 778 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 423	1 512
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-768 219	-875 606
Summa finansiella poster		-759 797	-874 094
Resultat efter finansiella poster		120 891	904 786
Skatter			
Övriga punktskatter	Not 10	0	-122 760
Årets resultat		120 891	782 026

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	77 504 837	78 121 918
Summa materiella anläggningstillgångar		77 504 837	78 121 918
Summa anläggningstillgångar		77 504 837	78 121 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	61 495	61 495
Övriga fordringar	Not 13	16 172	40 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 285	51 519
Summa kortfristiga fordringar		180 952	153 608
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 112 268	1 703 861
Summa kortfristiga placeringar		2 112 268	1 703 861
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	349 510	688 159
Summa kassa och bank		349 510	688 159
Summa omsättningstillgångar		2 642 730	2 545 628
Summa Tillgångar		80 147 567	80 667 546

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 310 000	33 310 000	
Kapitaltillskott	4 507 335	4 507 335	
Fond för yttre underhåll	674 184	581 424	
Summa bundet eget kapital	38 491 518	38 398 759	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 382 670	693 404	
Årets resultat	120 891	782 026	
Summa fritt eget kapital	1 503 561	1 475 430	
Summa eget kapital	39 995 080	39 874 188	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 062 500	39 612 500
Summa långfristiga skulder		39 062 500	39 612 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	550 000	550 000
Leverantörsskulder	Not 19	45 528	128 187
Skatteskulder	Not 20	50 369	49 025
Övriga skulder	Not 21	149 760	151 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	294 330	301 965
Summa kortfristiga skulder		1 089 987	1 180 857
Summa Eget kapital och Skulder		80 147 567	80 667 546

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 525 999	2 717 941
Årsavgifter, övriga	35 633	162 011
Hyror, bostäder	134 555	192 920
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-27 665
Summa nettoomsättning	2 696 187	3 045 207

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	13 937	0
Fakturerade kostnader	3 000	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-6
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	595 000
Summa övriga rörelseintäkter	16 926	595 174

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-27 240	-81 748
Reparationer	-117 093	-108 336
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 766	-24 766
Försäkringspremier	-31 351	-27 884
Kabel- och digital-TV	-84 175	-77 646
Snö- och halkbekämpning	-5 756	-3 375
Förbrukningsinventarier	-15 738	-42 240
Vatten	-136 895	-130 122
Fastighetsel	-63 673	-76 506
Hushållsel	-1 314	0
Uppvärmning	-333 765	-303 704
Sophantering och återvinning	-59 735	-62 764
Förvaltningsarvode drift	-43 832	-39 504
Summa driftkostnader	-946 333	-978 596

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 770	-67 052
Annonsering och reklam	0	-800
Arvode, yrkesrevisorer	-8 875	-8 875
Kreditupplysningar	-225	-2 177
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 200	0
Telefon och porto	0	-4 216
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 070
Konsultarvoden	0	-5 366
Bankkostnader	0	-277
Övriga externa kostnader	-31 441	-55 822
Summa övriga externa kostnader	-151 510	-149 663

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-89 600	-88 398
Sociala kostnader	-27 900	-27 774
Summa personalkostnader	-117 500	-116 172

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-617 081	-617 070
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-617 081	-617 070

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 407	1 756
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	1
Övriga ränteintäkter	0	-245
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 423	1 512

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-561 832	0
Övriga räntekostnader	-180 025	-845 122
Övriga finansiella kostnader	-26 362	-30 484
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-768 219	-875 606

Not 10 Övriga skatter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga punktskatter	0	-122 760
Summa övriga skatter	0	-122 760

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 272 900	71 272 900
Mark	9 627 100	9 627 100
	80 900 000	80 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 900 000	80 900 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 778 082	-2 161 012
	- 2 778 082	- 2 161 012

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-617 081	-617 070
	- 617 081	- 617 070

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 395 163	- 2 778 082
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

77 504 837	78 121 918
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	67 877 737	68 494 818
Mark	9 627 100	9 627 100

Taxeringsvärden

Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	5 800 000	5 800 000
Totalt taxeringsvärde	36 800 000	36 800 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	61 495	61 495
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	61 495	61 495

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	172	24 594
Övrigt	16 000	16 000
Summa övriga fordringar	16 172	40 594

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 919	31 351
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 814	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 656	20 168
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	896	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 285	51 519

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	2 112 268	1 703 861
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 112 268	1 703 861

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	349 510	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	688 159
Summa kassa och bank	349 510	688 159

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	39 612 500	40 162 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 062 500	39 612 500

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,72 %	2018-09-04	10 062 500		550 000	9 512 500
SBAB	0,80 %	2018-10-12	5 192 189			5 192 189
SBAB	0,67%	2018-11-28		6 200 000		6 200 000
SBAB	0,67%	2018-11-28		6 200 000		6 200 000
SWEDBANK	1,39%	3 mån rörligt	6 200 000	-6 200 000		
SWEDBANK	1,39%	3 mån rörligt	6 200 000	-6 200 000		
SBAB	2,51%	2019-06-27	12 507 811			12 507 811
Summa			40 162 500		550 000,00	39 612 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	550 000	550 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	550 000	550 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	45 528	128 187
Summa leverantörsskulder	45 528	128 187

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	50 369	49 025
Summa skatteskulder	50 369	49 025

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	27 000	27 000
Särskilda punktskatter	122 760	122 760
Avräkning hyror och avgifter	0	1 920
Summa övriga skulder	149 760	151 680

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	434	434
Upplupna räntekostnader	6 386	6 558
Upplupna elkostnader	5 548	5 399
Upplupna värmekostnader	45 290	43 088
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 797	237 486
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 330	301 965

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	47 590 000	47 590 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

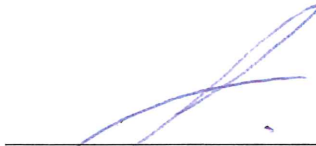
Styrelsens underskrifter

Landskrona 2018-04-03

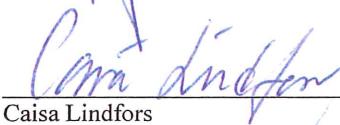
Ort och datum



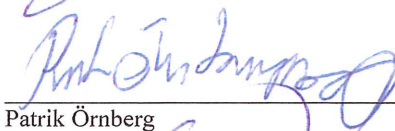
Benny Jönsson



Saman Sadjadi



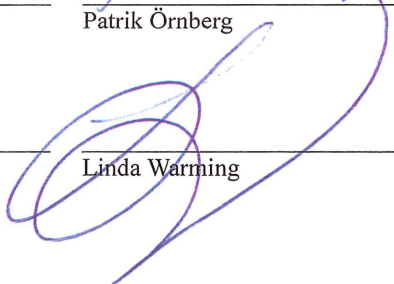
Caisa Lindfors



Patrik Örnberg

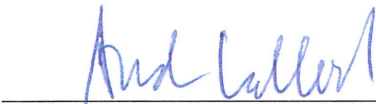


Jörgen Petersson



Linda Warming

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4-18



Anders Callert
Auktoriserad revisor
Helsingborgs ekonomi och revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattenverksallén org.nr. 769614-5585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenverksallén för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 uppger, 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattenverksallén för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker föreningsstämman att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 fortlöpa 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 13 april 2018

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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.

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 planerliga 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 Vattenverksalle´n

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vattenverksallén 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



