

# Årsredovisning 2017

## BRF AKVARELLEN 1 769616-7852

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-10-15.

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Akvarellen 1 på adressen Sofielundsplan 53 i Johanneshov. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 855 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Styrelsens sammansättning

Christopher Norin  
Jacob Brydolf  
Niklas Langeman

### Valberedning

Anneli Svanberg Olsson, Annica Langeman.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-11.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	532	582	501	457
Resultat efter fin. poster	-309	-326	-266	-362
Soliditet, %	89	89	90	90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	17 494	-	-	17 494
Upplåtelseavgifter	1 698	-	-	1 698
Fond, yttre underhåll	233	-	50	282
Balanserat resultat	-1 257	-326	-50	-1 633
Årets resultat	-326	326	-309	-309
<b>Eget kapital</b>	<b>17 842</b>	<b>0</b>	<b>-309</b>	<b>17 533</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 633
Årets resultat	<u>-309</u>
Totalt	<b>-1 942</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50
Balanseras i ny räkning	<u>-1 992</u>
	<b>-1 942</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		532	582
Rörelseintäkter		5	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>536</b>	<b>582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-436	-519
Övriga externa kostnader	7	-49	-44
Personalkostnader	8	-43	-23
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286	-286
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-814</b>	<b>-871</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-278</b>	<b>-289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-32	-37
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32</b>	<b>-37</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-309</b>	<b>-326</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-309</b>	<b>-326</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	19 116	19 402
Pågående projekt		41	5
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 157</i>	<i>19 407</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 157</b>	<b>19 407</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	8
Övriga fordringar	11	7	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58	48
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>70</i>	<i>58</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		481	479
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>481</i>	<i>479</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>551</b>	<b>536</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 709</b>	<b>19 943</b>

Brf Akvarellen 1  
769616-7852

## Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>		19 192	19 192
Medlemsinsatser		282	233
Fond för yttre underhåll		19 475	19 425
<b>Summa bundet eget kapital</b>			
<b>Fritt eget kapital</b>		-1 633	-1 257
Balanserat resultat		-309	-326
Årets resultat		-1 942	-1 583
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>17 533</u>	<u>17 842</u>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 977	1 983
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 977</u>	<u>1 983</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8	8
Leverantörsskulder		95	38
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	95	71
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>199</u>	<u>118</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>19 709</u>	<u>19 943</u>

## Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>479</b>	<b>576</b>
Resultat efter finansiella poster	-309	-326
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	286	286
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-23</b>	<b>-40</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12	-11
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81	-38
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>45</b>	<b>-90</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-36	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-36</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-6	-7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-6</b>	<b>-7</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3</b>	<b>-97</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>481</b>	<b>479</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Akvarellen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9, årsredovisning och koncernredovisning.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0-4,98 %
Fastighetsförbättringar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	76	75
Årsavgifter, bostäder	423	423
Övriga intäkter	38	84
<b>Summa</b>	<b>536</b>	<b>582</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	11	3
Fastighetsskötsel	1	7
Städning	16	15
Trädgårdsarbete	10	3
Övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>29</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	8	30
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>30</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	22	20
Sophämtning	13	13
Uppvärmning	138	140
Vatten	50	47
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>221</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avgälder	73	73
Bredband	47	119
Fastighetsförsäkringar	21	23
Fastighetsskatt	21	20
Kabel-TV	4	4
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>239</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	37	31
Revisionsarvoden	5	0
Övriga förvaltningskostnader	7	12
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>44</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	10	5
Styrelsearvoden	33	17
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>23</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	32	37
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>37</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>20 354</u>	<u>20 354</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>20 354</u>	<u>20 354</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-952	-666
Årets avskrivning	<u>-286</u>	<u>-286</u>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 238</u>	<u>-952</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>19 116</u></u>	<u><u>19 402</u></u>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 000	9 000
Taxeringsvärde mark	7 600	7 600
<b>Summa</b>	<b>16 600</b>	<b>16 600</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ej betalda amorteringar	2	0
Skattekonto	5	2
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>2</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	5	5
Försäkringspremier	27	20
Förvaltning	3	0
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	18	18
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>48</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2018-03-05	1,51 %	1 985	1 991
<b>Summa</b>			<b>1 985</b>	<b>1 991</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			8	

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	2017-12-31	2016-12-31
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	44	44
Löner	17	0
Sociala avgifter	5	0
Städning	1	1
Uppvärmning	20	20
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>71</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 200	6 200
<b>Summa</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>

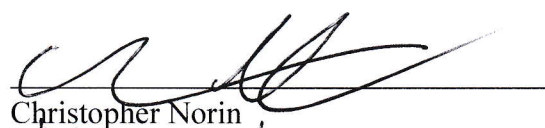
#### **Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

- Föreningens stadgar har justerats gällande begränsningar av uthyrning i andrahand. - Upphandling av entreprenör för fasad- och fönsterrenovering. Projektstart mars 2018. - Gemensam höststädning

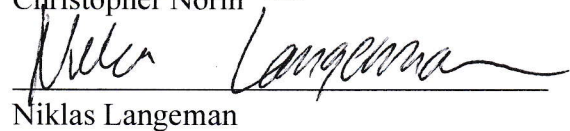
## Underskrifter

Stockholm, 2018 - 04 - 09

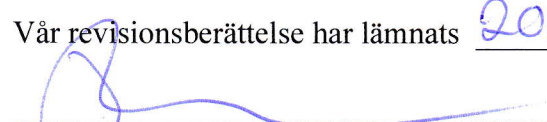
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Christopher Norin

  
\_\_\_\_\_  
Jacob Brydolf

  
\_\_\_\_\_  
Niklas Langeman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 19

  
\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
David Walman  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## **Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Akvarellen 1 Organisationsnummer 769616-7852**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Akvarellen 1 för år 2017.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Akvarellen 1 för år 2017.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

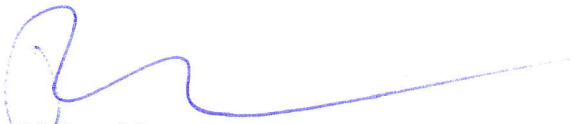
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2018-04-19



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor