

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF VRETEN 4**

769611-3161

Räkenskapsåret

2017

*M*

Styrelsen för BRF VRETEN 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om vår fastighet**

Förvärstidpunkt är 2005-11-02.

Fastighetsbeteckning: Söder 20:4, Gävle kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastighetens huvudbyggnad byggdes 1887 och Annex byggdes 1934.

Tomtens area:	1 097 kvadratmeter
Bostadsarea:	1 018 kvadratmeter
Lokalarea:	100 kvadratmeter
Garage:	75 kvadratmeter, fem platser

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt. 5 st garage, 2 st parkeringsplatser och en lokal, vilka uthyres.

Lägenhetsfördelningen är, 2 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 8 rok.

Föreningen har bredbandsuppkoppling.

I lokalen bedrivs hunddagis.

ML

## Ombyggnation och framtida utveckling

### Åtgärd År

Nya rörstammar,2005-2006  
Nya el-stammar och centraler,2005-2009  
Renovering av fönster på stora huset,2006  
Rivning av bunker och gammalt garage,2007  
Tillskapande av källarförråd med renovering  
samt anordning för cykelupphängning,2007-2008  
Fasaden, fönster och tak målades på båda husen,2006-2007  
Nybyggnation av garage med 5 bilplatser,2008  
Anläggningsarbeten på gården,2008-2009  
Inköp av två nya tvättmaskiner,2009  
Ersatte termostatventiler med enkla ventiler på  
radiatorer i stora huset,2009  
Påbörjat renovering av torkrum och tvättstuga,2010  
Installerat värmekabel i hängrännor och stuprör,2010  
Färdigställa renovering av torkrum och tvättstuga,2011  
Översyn av värmesystem,2011  
Omläggning av tak huvudbyggnad,2011  
Byte av takstommar och takplåt annexet,2011  
Påbörjat arbete med gården,2012  
Renoverat trapphusen2013-2014  
Renoverat köksdel i lokalen  
Ny trappa till källaren 2015  
Färdigställande av trädgården 2015  
Nya möbler och gasolgrill till uteplatsten 2016  
Byte av torktumlare 2016  
Ny källardörr 2017

### **Förvaltning**

Löpande förvaltning sköts av föreningsmedlemmarna. Ekonomiadministration och bokföring utföres av Anders Holmlund. Lägenhets- och medlemsförteckningen hålls av Leif Lindgren.

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavg./kvm boyta	584 kr/kvm	596 kr/kvm	591 kr/kvm
Lån/kvm lokal- och boyta	5739 kr/kvm	5858 kr/kvm	5978 kr/kvm
Elkostnad/kvm lokal- och boyta	36 kr/kvm	41 kr/kvm	25 kr/kvm
Värmekostnad/kvm lokal- och boyta	127 kr/kvm	115 kr/kvm	119 kr/kvm

### **Medlemmar**

Föreningen består av 7 medlemslägenheter, alla har en styrelseplats.

Föreningen har sitt säte Gävle.

ML

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	715	708	725	716
Resultat efter finansiella poster	241	227	104	159
Soliditet (%)	49,0	47,7	46,3	45,4

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 400 800	260 000	201 391	210 928	6 073 119
Disposition av föregående års resultat:		100 000	110 928	-210 928	0
Årets resultat				222 784	222 784
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 400 800</b>	<b>360 000</b>	<b>312 319</b>	<b>222 784</b>	<b>6 295 903</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	312 318
årets vinst	222 784
	<b>535 102</b>
disponeras så att	
Avsättes till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	535 102
	<b>535 102</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		715 448	708 364
Elintäkter		38 699	27 770
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>754 147</b>	<b>736 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskatt		-16 175	-17 058
Fastighetskostnader		-301 911	-301 883
Övriga driftskostnader		-30 751	-20 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 627	-106 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-455 464</b>	<b>-445 572</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>298 683</b>	<b>290 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 899	-79 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 899</b>	<b>-79 634</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 784</b>	<b>210 928</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>222 784</b>	<b>210 928</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>222 784</b>	<b>210 928</b>

ME

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 371 793	11 424 681
Förbättringskostnader, fasadmålning och inventarier	3	500 955	554 694
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 872 748</b>	<b>11 979 375</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 872 748</b>	<b>11 979 375</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 496	14 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 903	11 903
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 399</b>	<b>26 014</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		936 034	736 695
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>936 034</b>	<b>736 695</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>966 433</b>	<b>762 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 839 181</b>	<b>12 742 084</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 400 800	5 400 800
Underhållsfond		360 000	260 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 760 800</b>	<b>5 660 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		312 318	201 390
Årets resultat		222 784	210 928
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>535 102</b>	<b>412 318</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 295 902</b>	<b>6 073 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>4</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 282 136	6 415 784
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 282 136</b>	<b>6 415 784</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		133 664	133 680
Leverantörsskulder		3 800	5 116
Skatteskulder		2 966	16 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 713	98 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>261 143</b>	<b>253 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 839 181</b>	<b>12 742 084</b>

M

## 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:

Byggnader 0,5 %
Byte takstommar 0,5 %
Takrenovering 2,5 %
Värmesystem 2,5 %
Målning 6,6 %
Markanläggning 4 %
Inventarier 20,0 %

#### 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 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 190 069	12 190 069
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 190 069</b>	<b>12 190 069</b>
Ingående avskrivningar	-765 388	-712 500
Årets avskrivningar	-52 888	-52 888
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-818 276</b>	<b>-765 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 371 793</b>	<b>11 424 681</b>



**Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 168 909	1 168 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 168 909</b>	<b>1 168 909</b>
Ingående avskrivningar	-614 215	-560 475
Årets avskrivningar	-53 739	-53 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-667 954</b>	<b>-614 215</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500 955</b>	<b>554 694</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

Handelsbanken

Lån 1, ränta 1,15% kortfristig del 66.832 kr


Lån 2, ränta 1,18% kortfristig del 66.832 kr.

	2017-12-31	2016-12-31
Lån 1 Stadshypotek 765434	3 207 900	3 274 732
Lån 2 Stadshypotek 765435	3 207 900	3 274 732
	<b>6 415 800</b>	<b>6 549 464</b>

Gävle den 13 april 2018



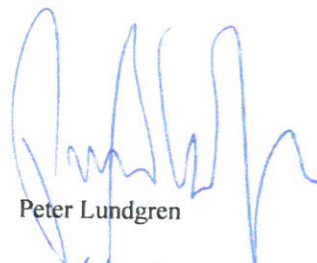
Ove Eriksson



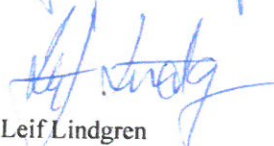
Niclas Wiklund



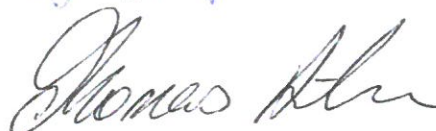
Åke Lilljebjörn



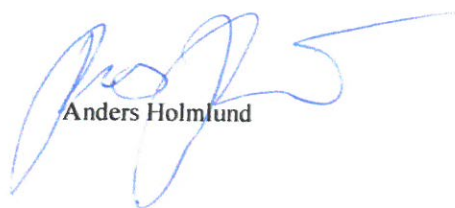
Peter Lundgren



Leif Lindgren



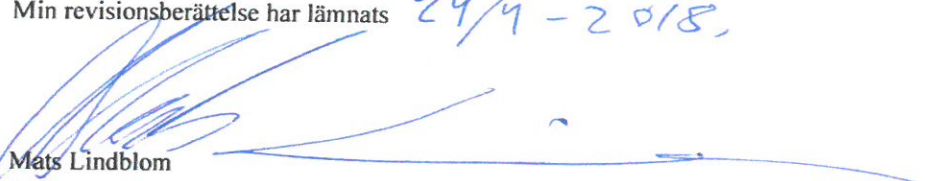
Thomas Arvidsson



Anders Holmlund

Min revisionsberättelse har lämnats

24/4 - 2018,



Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VRETEN 4  
Org.nr 769611-3161

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VRETEN 4 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF VRETEN 4s 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.

### *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 BRF VRETEN 4 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 de 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. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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. Risker 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 VRETEN 4 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF VRETEN 4 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 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**

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

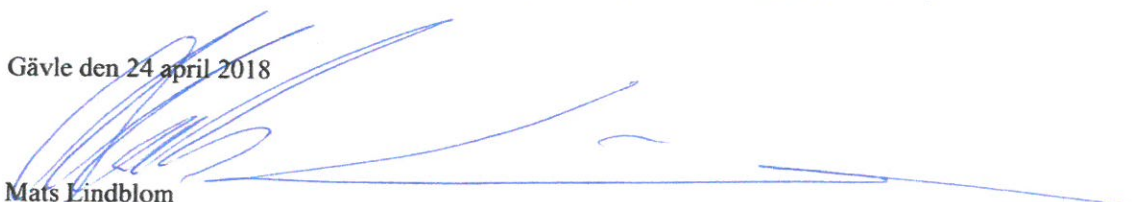
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den 24 april 2018

  
Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor