



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Vridmaskinen 3

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vridmaskinen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Daniel Andreas Johansson	Ledamot
Karl Magnus Peter Sjöstedt	Ledamot
Carl Erik Harald Thalín	Ledamot

Ann Katharine Jenderlind	Suppleant
Eva Cecilia Östman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision

##### Valberedning

Åsa Edlund  
Sofia Jansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-06. Val av revisor och revisorssuppleanter för revision av räkenskapsåret 2017.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VRIDMASKINEN 3	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

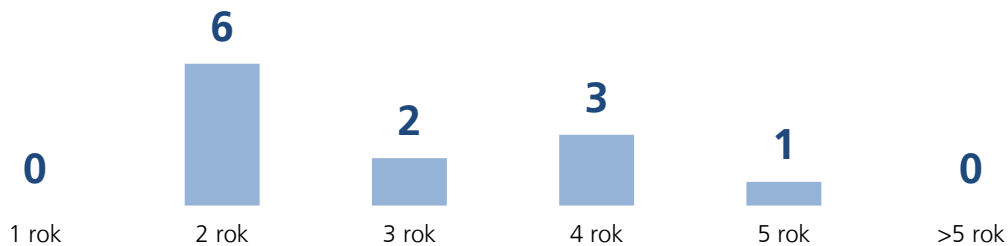
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 836 m<sup>2</sup>, varav 770 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 66 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Gemensam tvättstuga, 2 cykelrum,  
2 garage, 5 extraförråd.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018	Nyputs
Balkongrenovering	2018	Nygjutning balkongplattor och nya smidesräcken
Avgasare till värme system installerad	2015	
Ny bergvärmepump är installerad	2015	
Nya radiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler	2015	
Ny frånluftsfläkt	2015	
Nya stamventiler	2015	
Nya ytterbågar i aluminium med energiglas till fönster & balkongdörrar	2014	
Dränering och isolering av grund	2012	
Yttertak läggs om	2011	
Trapphus renoveras	2011	Målning av väggar och tak samt installation av ny belysning
Fjärrvärme installeras	2010	
Fönster renoveras	2005	Målning av fönster åt syd och väst
Samtliga köksstammar och badrumsstammar i 8B byts	2004	
Bergvärme installeras	2003	
Taket renoveras	2001	Målning och tätning av taket
Säkerhetsdörrar till lägenheter installeras	2001	
Badrumsstammar i 8A byts	1996	
Omputsning av fasad och renovering av balkonger	1980	
Elstambyte	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gård/utemiljö	2019	Upprustning gård/utemiljö
Allmänna utrymmen	2020	Upprustning och målning allmänna utrymmen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Vridmaskinen 3 är en liten förening där medlemmar förväntas bidra i föreningsarbete och fastighetskötsel.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 2,50 %.

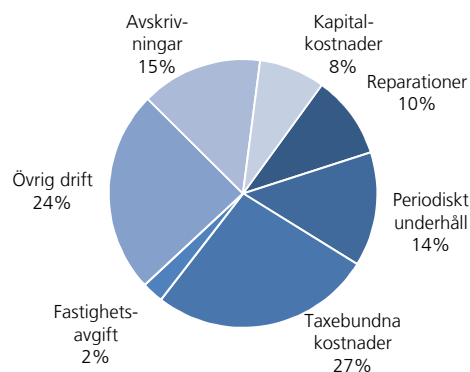
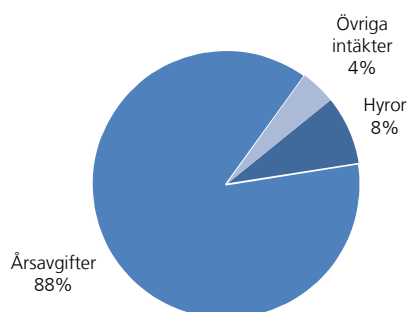
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>313 603</b>	<b>333 413</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	682 848	663 797
Finansiella intäkter	0	18
Ökning av långfristiga skulder	3 270 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	94 423	0
	<b>4 047 271</b>	<b>663 815</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	619 511	451 326
Finansiella kostnader	63 168	36 298
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 145 037	0
Ökning av kortfristiga fordringar	21 596	11
Minskning av långfristiga skulder	0	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 990
	<b>3 849 312</b>	<b>683 625</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>511 562</b>	<b>313 603</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>197 959</b>	<b>-19 810</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasad- och balkongrenovering

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st  
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	812	778	764	759
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 571	3 122	3 367	3 398
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	102	94	72
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	72	102	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	22	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	43	52	45
Soliditet (%)	23	43	40	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-117	49	99	-528
Nettoomsättning (tkr)	683	664	650	645

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 770 m<sup>2</sup> bostäder och 66 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 745 853	0	0	1 745 853
Upplåtelseavgifter	785 973	0	0	785 973
Fond för yttre underhåll	523 028	47 163	-17 235	493 100
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 054 854</b>	<b>47 163</b>	<b>-17 235</b>	<b>3 024 926</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 252 944	-47 163	66 520	-1 272 301
Årets resultat	-117 209	-117 209	-49 285	49 285
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 370 153</b>	<b>-164 372</b>	<b>17 235</b>	<b>-1 223 016</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 684 701</b>	<b>-117 209</b>	<b>0</b>	<b>1 801 910</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 209
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 205 782
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-47 163</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 370 154</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>110 263</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 259 891</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	682 848	663 797
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>682 848</b>	<b>663 797</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-478 705	-291 272
Övriga externa kostnader	Not 4	-140 806	-160 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-117 377	-126 906
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-736 888</b>	<b>-578 232</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-54 041</b>	<b>85 565</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 168	-36 298
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 168</b>	<b>-36 280</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-117 209</b>	<b>49 285</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-117 209</b>	<b>49 285</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	6 879 333	3 844 426
Maskiner	Not 7	8 906	11 484
Inventarier	Not 8	5 519	10 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 893 758</b>	<b>3 866 098</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 895 758</b>	<b>3 868 098</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	537 052	339 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 596	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>558 648</b>	<b>339 093</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>558 648</b>	<b>339 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 454 406</b>	<b>4 207 191</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 531 826	2 531 826
Fond för yttre underhåll	Not 12	523 028	493 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 054 854</b>	<b>3 024 926</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 252 944	-1 272 301
Årets resultat		-117 209	49 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 370 153</b>	<b>-1 223 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 684 701</b>	<b>1 801 910</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 200 000	1 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 364 890	1 094 890
Leverantörsskulder		95 860	24 282
Skatteskulder		1 498	1 234
Övriga skulder		11 631	13 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	95 826	71 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 569 705</b>	<b>1 205 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 454 406</b>	<b>4 207 191</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2018-01-01.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2018-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader		100 år
Fastighetsförbättringar		20-30 år
Värmeanläggning		15-30 år
Värme/kylanläggning		20 år
Ventilation		20 år
Port/säkerhetsdörr		20 år
Stambyte		50 år
Tak		50 år
Maskiner		10 år
Stomme och grund	50 år	
Yttertak	50 år	
Fasad/balkonger	40 år	
Fönster	40 år	
Stomkomplettering förening	20 år	
Stamledningar VA	40 år	
Värmesystem	15 år	
Luftbehandlingssystem	30 år	
Fastighetsel	20 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter	597 047	571 955
	Hyror garage moms	46 522	52 283
	Hyror förråd	10 500	10 763
	Kabel-TV intäkter	28 800	28 800
	Öresutjämning	-21	-3
		<b>682 848</b>	<b>663 797</b>
<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	16 428	3 421
	Städning enligt beställning	1 500	0
	Myndighetstillsyn	2 249	1 110
	Gård	679	1 978
	Serviceavtal	4 689	0
	Förbrukningsmateriel	938	446
		<b>26 482</b>	<b>6 955</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	63 731	0
	Entré/trapphus	0	7 753
	Lås	1 031	0
	Värmeanläggning/undercentral	12 874	1 180
	Elinstallationer	2 333	4 559
	Bredband	0	5 438
		<b>79 969</b>	<b>18 930</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	0	17 235
	VVS	20 000	0
	Värmeanläggning	33 989	0
	Elinstallationer	7 228	0
	Mark/gård/utemiljö	49 046	0
		<b>110 263</b>	<b>17 235</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	108 220	85 298
	Värme	71 699	60 546
	Vatten	20 843	19 924
	Sophämtning/renhållning	12 825	16 331
		<b>213 587</b>	<b>182 099</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	1 272	15 136
	Kabel-TV	22 549	29 927
	Bredband	3 330	0
		<b>27 151</b>	<b>45 063</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 254</b>	<b>20 990</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>478 705</b>	<b>291 272</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	0	2 635
	Juridiska åtgärder	0	13 813
	Revisionsarvode extern revisor	26 150	9 250
	Föreningskostnader	2 263	1 714
	Förvaltningsarvode	46 550	44 860
	Administration	65 843	1 532
	Konsultarvode	0	86 250
		<b>140 806</b>	<b>160 054</b>

<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	0	11 585
	Förbättringar	0	107 415
	Stomme och grund K3	26 792	0
	Yttertak K3	4 133	0
	Fasader/balkonger K3	38 782	0
	Fönster/dörrar och portar K3	4 546	0
	Stomkomplettering förening K3	7 936	0
	Stamledningar VA K3	4 960	0
	Värmesystem K3	7 936	0
	Luftbehandlingssystem K3	6 613	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	8 432	0
	Maskiner	2 578	2 813
	Inventarier	4 669	5 094
		<b>117 377</b>	<b>126 906</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 935 267	5 935 267
	Nyanskaffningar	3 145 037	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 080 304</b>	<b>5 935 267</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 090 841	-1 971 841
	Årets avskrivningar enligt plan	-110 130	-119 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 200 970</b>	<b>-2 090 841</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 879 333</b>	<b>3 844 426</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	975 560	975 560
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 269 000	6 269 000
	Taxeringsvärde mark	9 452 000	9 452 000
		<b>15 721 000</b>	<b>15 721 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 200 000	15 200 000
	Lokaler	521 000	521 000
		<b>15 721 000</b>	<b>15 721 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 125	28 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 125</b>	<b>28 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 641	-13 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 578	-2 813
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 219</b>	<b>-16 641</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>8 906</b>	<b>11 484</b>
<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	139 938	139 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>139 938</b>	<b>139 938</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-129 750	-124 656
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 669	-5 094
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-134 419</b>	<b>-129 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 519</b>	<b>10 188</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	25 490	25 490
	Klientmedel hos SBC	511 562	313 603
		<b>537 052</b>	<b>339 093</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	13 998	
	Kabel-TV	7 598	0
		<b>21 596</b>	<b>0</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	493 100	252 269
	Reservering enligt stadgar	47 163	252 269
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 235	-11 438
	<b>Vid årets slut</b>	<b>523 028</b>	<b>493 100</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,710 %	1 200 000	1 200 000	2020-07-30
	Handelsbanken	1,390 %	1 064 890	1 094 890	Rörligt
	Handelsbanken	1,390 %	1 500 000	0	Rörligt
	Handelsbanken	1,390 %	1 800 000	0	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 564 890</b>	<b>2 294 890</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 364 890	-1 094 890	
			<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 414 890 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 600 000	2 542 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	El	13 026	0
	Värme	7 893	0
	Sophämtning	499	0
	Ränta	8 163	3 959
	Avgifter och hyror	65 996	67 846
	Upplupna kostnader	249	0
		<b>95 826</b>	<b>71 805</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 17 / 4 2019



Daniel Andreas Johansson  
*Ledamot*



Karl Magnus Peter Sjöstedt  
*Ledamot*



Carl Erik Harald Thalin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 26, 4 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Vridmaskinen 3, org.nr 716418-1674.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Vridmaskinen 3 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen 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 god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste 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  
Vridmaskinen 3 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

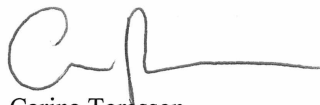
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Stockholm den 26 april 2019



Carina Toresson