



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 7 & 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Johan Westerlund | Ordförande |
| Alexandra Bartholdsson Frenander | Sekreterare |
| Sara Lundin | Kassör |
| Morgan Bendz | Ledamot |
| Anni Sandgren | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|-----------------------|
| Staffan Zander | Ordinarie Extern | Baker Tilly Mapema AB |
| Matthias Vidh | Suppleant Extern | Baker Tilly Mapema AB |

Valberedning

Anna-Sofia Bölin
Mette Holmer

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-16. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| RESERVOARPEN 7 | 2000 | Stockholm |
| RESERVOARPEN 8 | 2000 | Stockholm |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

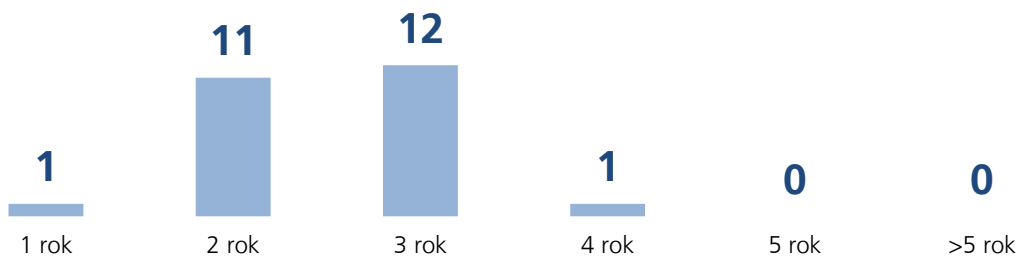
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 593 m², varav 1 499 m² utgör lägenhetsyta och 94 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Lager/Kontor

Yta

27 m²

Löptid

2020-06-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga

Kommentar

Installerad okt 2005

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|-------------------------------|-----------|
| Byte torktumlare | 2018 |
| Reparation tak | 2017 |
| Nya taksäkerhetsdetaljer | 2017 |
| Tilläggsisolering av vindarna | 2017 |
| Trädvård och trädfällning | 2017 |
| Ny styrenhet värmecentral | 2017 |
| Stamspolning | 2016 |
| OVK-besiktning | 2015 |
| Installation bredbandsfiber | 2015 |
| Service av lägenhetsdörrar | 2015 |
| Elstambyte | 2000 |
| Rörstambyte | 2000 |
| Omputsning av fasad | 1999 |

| Planerat underhåll | År |
|---|-----------|
| Ytterligare reparation och underhåll av tak | 2018 |
| Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar | 2020 |
| Ytbehandling av burspråk | 2020 |
| Byte radiatorventiler | 2020 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trappstädning | Ingdahls Städ och Fastighetservice AB |
| Snöröjning | Ingdahls Städ och Fastighetservice AB |
| Bredband | Stockholms Stadsnät |
| Anropsavtal takskottning | Service EMJ entreprenad AB |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Övrig information

Se hemsidan <http://reservoarpennan.bostadsraterna.se>

Föreningens ekonomi

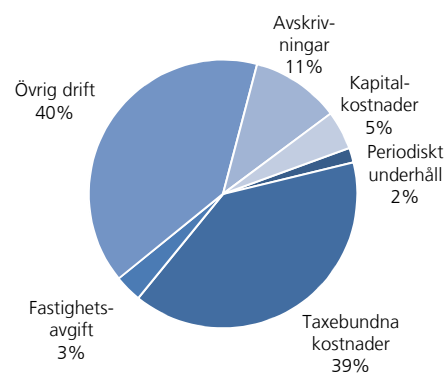
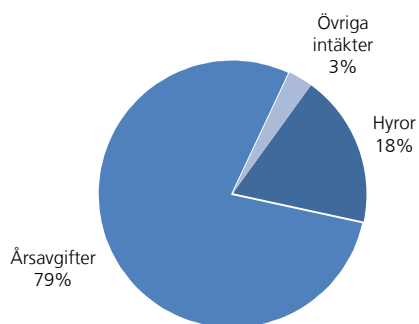
Under 2018 sålde föreningen en av hyresrätterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 316 618 | 637 244 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 204 110 | 1 214 136 |
| Finansiella intäkter | 28 | 0 |
| Medlemsinsatser | 2 750 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 149 275 |
| | 3 954 138 | 1 363 411 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 993 552 | 1 548 544 |
| Finansiella kostnader | 54 107 | 52 979 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 27 719 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 1 175 | 1 515 |
| Minskning av långfristiga skulder | 108 000 | 81 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 124 042 | 0 |
| | 1 308 595 | 1 684 038 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 962 161 | 316 618 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 2 645 543 | -320 627 |

*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

Cykelnurran i hus 49-51 togs bort och ersattes med golvställ för cyklar. Kärnen för tidningsåtervinning på gatan ersattes med ett nytt kärn i källaren. Som vanligt genomfördes två städdagar med god uppslutning och fint arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 0 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 679 | 679 | 660 | 628 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 704 | 856 | 782 | 1 177 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 012 | 4 089 | 4 147 | 4 206 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 22 | 20 | 18 | 16 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 203 | 192 | 192 | 186 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 28 | 27 | 25 | 25 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 34 | 33 | 33 | 104 |
| Soliditet (%) | 72 | 67 | 68 | 68 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 32 | -507 | 137 | -136 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 204 | 1 214 | 1 177 | 1 092 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m² bostäder och 94 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 11 287 157 | 413 706 | 0 | 10 873 451 |
| Upplåtelseavgifter | 4 362 207 | 2 336 294 | 0 | 2 025 913 |
| Fond för yttre underhåll | 1 969 210 | 480 000 | -575 506 | 2 064 716 |
| S:a bundet eget kapital | 17 618 574 | 3 230 000 | -575 506 | 14 964 080 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 318 402 | -480 000 | 68 876 | -1 907 278 |
| Årets resultat | 32 154 | 32 154 | 506 630 | -506 630 |
| S:a ansamlad förlust | -2 286 248 | -447 846 | 575 506 | -2 413 908 |
| S:a eget kapital | 15 332 326 | 2 782 154 | 0 | 12 550 172 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 32 154 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 838 402 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-480 000</u> |
| summa balanserat resultat | -2 286 248 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 21 500 |
| <u>-2 264 748</u> |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 204 110 | 1 214 136 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 204 110 | 1 214 136 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -807 356 | -1 437 929 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -167 562 | -95 502 |
| Personalkostnader | Not 5 | -18 634 | -15 113 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -124 325 | -119 243 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 117 877 | -1 667 787 |
| RÖRELSERESULTAT | | 86 233 | -453 651 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 28 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -54 107 | -52 979 |
| Summa finansiella poster | | -54 079 | -52 979 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 32 154 | -506 630 |
| ÅRETS RESULTAT | | 32 154 | -506 630 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 7 | 18 163 390 | 18 282 633 |
| Inventarier | Not 8 | 22 637 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 186 027 | 18 282 633 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 18 188 827 | 18 285 433 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 999 652 | 352 934 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 999 652 | 352 934 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 999 652 | 352 934 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 188 479 | 18 638 367 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 649 364 | 12 899 364 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 969 210 | 2 064 716 |
| Summa bundet eget kapital | | 17 618 574 | 14 964 080 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 318 402 | -1 907 278 |
| Årets resultat | | 32 154 | -506 630 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 286 248 | -2 413 908 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 15 332 326 | 12 550 172 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 5 480 271 | 5 588 271 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 480 271 | 5 588 271 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 108 000 | 108 000 |
| Leverantörsskulder | | 74 448 | 183 786 |
| Skatteskulder | | 75 220 | 73 495 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 118 214 | 134 643 |
| Summa kortfristiga skulder | | 375 882 | 499 924 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 21 188 479 | 18 638 367 |

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|-----------------|--------|--------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Bastu | 20 år | 20 år |
| Fiberanslutning | 10 år | 10 år |
| Torktumlare | 5 år | |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 946 426 | 946 426 |
| Hyror bostäder | 113 784 | 151 712 |
| Hyror lokaler | 27 000 | 19 500 |
| Hyror parkering | 12 000 | 6 000 |
| Hyror garage | 69 000 | 54 600 |
| Bredbandsintäkter | 35 880 | 35 880 |
| Öresutjämnning | 20 | 18 |
| | 1 204 110 | 1 214 136 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 17 384 | 0 |
| | Fastighetskötsel beställning | 6 932 | 0 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 0 | 24 500 |
| | Snöröjning/sandning | 18 880 | 19 996 |
| | Städning entreprenad | 49 092 | 47 045 |
| | Städning enligt beställning | 113 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 706 | 2 604 |
| | Sophantering | 0 | 3 244 |
| | Gård | 1 289 | 537 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 672 | 997 |
| | Fordon | 329 | 0 |
| | | 101 395 | 98 922 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 1 991 |
| | Lås | 1 212 | 40 |
| | VVS | 5 943 | 2 079 |
| | Elinstallationer | 2 803 | 25 987 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 12 425 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 20 000 |
| | | 9 958 | 62 522 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Värmeanläggning | 21 500 | 47 500 |
| | Tak | 0 | 528 006 |
| | | 21 500 | 575 506 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 34 903 | 31 567 |
| | Värme | 323 247 | 305 617 |
| | Vatten | 44 481 | 42 482 |
| | Sophämtning/renhållning | 57 744 | 108 478 |
| | | 460 375 | 488 144 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 34 450 | 33 798 |
| | Tomträttsavgäld | 98 700 | 98 700 |
| | Kabel-TV | 7 213 | 7 121 |
| | Bredband | 35 880 | 35 880 |
| | | 176 243 | 175 499 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 37 885 | 37 335 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 807 356 | 1 437 929 |
| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 875 | 20 555 |
| | Föreningskostnader | 1 713 | 1 100 |
| | Styrelseomkostnader | 1 250 | 402 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 574 | 1 504 |
| | Förvaltningsarvode | 87 444 | 64 190 |
| | Administration | 3 446 | 3 181 |
| | Konsultarvode | 48 600 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 660 | 4 570 |
| | | 167 562 | 95 502 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 14 000 | 11 500 |
| | Sociala kostnader | 4 634 | 3 613 |
| | | 18 634 | 15 113 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 99 354 | 99 354 |
| | Förbättringar | 19 890 | 19 890 |
| | Inventarier | 5 082 | 0 |
| | | 124 325 | 119 243 |
| Not 7 | BYGGNADER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 20 146 331 | 20 146 331 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 20 146 331 | 20 146 331 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 863 698 | -1 744 454 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -119 243 | -119 243 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 982 941 | -1 863 698 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 18 163 390 | 18 282 633 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 13 078 000 | 13 078 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 11 368 000 | 11 368 000 |
| | | 24 446 000 | 24 446 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 24 000 000 | 24 000 000 |
| | Lokaler | 446 000 | 446 000 |
| | | 24 446 000 | 24 446 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |

| Not 8 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 18 625 | 18 625 | |
| | Nyanskaffningar | 27 719 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 46 344 | 18 625 | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -18 625 | -18 625 | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -5 082 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -23 707 | -18 625 | |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 22 637 | 0 | |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 | |
| | | 2 800 | 2 800 | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | Skattekonto | 37 491 | 36 316 | |
| | Klientmedel hos SBC | 2 962 161 | 316 618 | |
| | | 2 999 652 | 352 934 | |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | Vid årets början | 2 064 716 | 1 600 622 | |
| | Reservering enligt stadgar | 480 000 | 487 844 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -575 506 | -23 750 | |
| | Vid årets slut | 1 969 210 | 2 064 716 | |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Nordea | 0,742 % | 3 792 642 | 3 792 642 |
| | Nordea | 0,760 % | 1 795 629 | 1 903 629 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 5 588 271 | 5 696 271 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -108 000 | -108 000 |
| | | | 5 480 271 | 5 588 271 |
| | | | | Villkors- ändringsdag |
| | | | | Rörligt |
| | | | | 2019-10-29 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 048 271 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 11 079 000 | 11 079 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 26 000 | 23 500 |
| | Sociala avgifter | 8 169 | 7 148 |
| | Ränta | 10 849 | 1 552 |
| | Avgifter och hyror | 73 196 | 102 443 |
| | | 118 214 | 134 643 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det årliga statusbeskedet från vår tekniska förvaltare SBC innehåller större och mindre åtgärder som kommer att utföras under 2019. Tvättning och målning av plåtdetaljer på taket är planerat under 2019. Ombyggnation kommer att genomföras vid port 49 för att ge tillgång till vattenavstängning via den lucka i fasaden som i dagsläget är igenmurad.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 13 / 4 2019



Johan Westerlund
Ordförande



Alexandra Bartholdsson Frenander
Sekreterare



Sara Lundin
Kassör



Morgan Bendz
Ledamot



Anni Sandgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2019



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Reservoarpenan 7 & 8
Org.nr 769604-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Reservoarpenan 7 & 8 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Reservoarpenan 7 & 8 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 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 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:

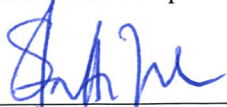
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Nacka den 17 april 2019



Staffan Zander
Auktoriserad revisor