

Årsredovisning för

Brf Vilan 10

769606-6096

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	14-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vilan 10, 769606-6096 får härmed avge årsredovisning för 2017. Årsredovisningen och bokslut har upprättats enligt regelverket K2.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Boverket 2001-01-23 med ändring 2008-02-27 till nuvarande beteckning Vilan 10. Föreningens firma är Brf Vilan 10.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan den 1 oktober 2008 fastigheten Vilan 10 belägen i Stockholms stad. Av lägenheterna i fastigheten per den 31 december 2017 är 43 lägenheter bostadsrätter och 4 lägenheter hyresrätter, totalt 47 bostadslägenheter och 6 lokaler samt en lagerlokal med hyresrätt. Registreringsbeteckning: Bostadsrättsföreningen Vilan 10
Adress: Frejgatan 16, Roslagsgatan 27
Byggnadsår: 1936 Stambyte: 1998
Bostadslägenheter: 47 bostadslägenheter om totalt 2 214 kvm varav 2036 kvm är bostadsrättsyta. Lokaler: 6
Total bostadsyta är 2 214 kvm och lokalyta 443 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Försäkringar och inkluderar ansvarsförsäkring till styrelsen, Anticimex fullservicetillägg, husbocksförsäkring samt Anticimex Trygghetspaket*.

**Anticimex Trygghetspaketet för flerfamiljshus innehåller;*

· *Regelbundna besiktningar av lägenheterna vart 3:e år. Besiktningen utförs för att upptäcka eventuella brister och skador som kan orsaka fukt och mögelproblem.*

· *Självriskersättning för dig som bostadsrättsinnehavare.*

Försäkringen ersätter den självrisk som lägenhetsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare och som reglerat skadan. Försäkringen gäller för läckageskador och fel på vitvaror.

· *Försäkring mot äkta hussvamp.*

· *Skadebesiktning och fuktmätning vid läckageskada.*

Föreningen äger marken.

AP
Hö
15 PA

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning fr.o.m. årsstämman 2017 (registrerad hos Bolagsverket 2017-08-07):

Anna Herbst Af Petersens	Ordförande
Taina Salo	Ledamot
Hans Denovan	Ledamot
Helen Österberg	Ledamot
Christofer Markou	Suppleant
Elisabeth Mompalao de Piro	Suppleant

Revisor

Peter Åsheim/Allians Revision & Redovisning

Valberedning

Petra Bjurevad
Anders Carlsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.
Styrelsearvodet har utbetalats med 44 522 kr (exkl. sociala avgifter) av det stämman beslutade 2,5x basbelopp.

Styrelsen kan, utöver personlig kontakt, även kontaktas genom föreningens hemsida www.vilan10.se
E-postadress till styrelsen; styrelsen@vilan10.se

Hemsidan uppdateras kontinuerligt med aktuell information.

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av föreningen handlagts av Valvet Förvaltning AB.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Kontakta **alltid** föreningens ekonomiska förvaltare, Valvet Stockholm AB angående:

1. Lägenhetens andelstal
2. Lägenhetens yta
3. Registrerad ägare till lägenheten
4. Åtaganden mot föreningen - avgifter mm
5. Panter
6. Förmögenhetsvärde

Följande stämmor har ägt rum under året 2017: Ordinarie föreningsstämma 2017-05-30 samt Extra stämma 2017-06-21 då ändringar och förtydligande i stadgarna beträffande §5, §23, §26 och §31 röstades genom.

Styrelsen har under perioden haft 11 protokollförda styrelsemöten samt kontinuerliga kontakter om föreningens angelägenheter.

AP
TS
HÖ

Organisationsanslutning

Brf Vilan 10 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information och kurser samt tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

Avtal och löptider

Fortum	Fjärrvärme och EI -Tillsvidare
S:t Eriks Hiss	Serviceavtal 2016-06-13 -- 2021-06-13
ComHem	Bredband+Telefoni Bas+Kabel tv 2016-07-01 -- 2019-06-30
Safe Team	Nycklar och Lås - Tillsvidare
AB Stokab	Fiberkabelnät - Tillsvidare
Söderkyl Ab/Electrolux	Serviceavtal torkskåp+torktumlare+tvättmaskiner 2016-07-01 -- 2024-06-30
Valvet Stockholm AB	Teknisk och Ekonomisk förvaltning - Tillsvidare
Atlas&Bore AB	Städning - Tillsvidare
Initial Mattor	Hyrning av entrémattor - Tillsvidare
WM Tak	Snö/taksköttning - 2017/2018
Trafikkontoret/RenoNorden	Sophämtning (fr.o.m. 1 oktober 2017) - Tillsvidare

Lägenhetsöverlåtelse/upplåtelse:

Under året har 1 upplåtelse samt 2 överlåtelse skett.

2-andrasuthyrning

Under året beviljades 4 andrahandsuthyrningar.

Lokaler

Alla lokaler i fastigheten är uthyrda.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 402	2 366	2 419	2 555	2 534
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	-1 044	-472	16	-463
Soliditet, % *	81	75	76	70	64
Bostadsrättsyta	2 036	2 036	1 987	1 921	1 855
Total yta (bostäder och lokaler)	2 657	2 657	2 657	2 657	2 657
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	561	561	585	604	623
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 359	9 471	9 804	12 485	15 665
Fastighetens belåningsgrad, %	17,75	22,85	29,53	36,36	44,05
Taxeringsvärde, tkr	84 404	84 404	65 967	65 967	65 967
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	69 264	64 486	64 486	59 486	55 036
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	95,30	95,30	74,48	74,48	66,31
Avskrivning / kvm total yta	191	191	191	189	94
Elkostnad / kvm total yta	18	14	18	18	19
Värmekostnad / kvm total yta	141	143	131	128	133
Vattenkostnad / kvm total yta	11	28	20	19	20

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

ADP
H&C
B
PA

Väsentliga händelser

Före köpet av fastigheten:

1998 Stambyte

Efter köpet av fastigheten:

- 2009 Ny tvättstuga byggdes och färdigställdes i maj 2009
Lägenhetsnumrering enligt nya regler från Lantmäteriet
Energideklaration
Anticimex fuktbesiktning
- 2010 Stamspolning
Filmning av rören till spill-, och dagvattenledning.
Åtgärd av vatten/fuktskada i två lägenheter samt trappuppgången på Roslagsgatan 27.
Installation av vattenrännor på taket ovanför trappuppgången Roslagsgatan 27.
Inspektion av taket.
OVK/Obligatorisk ventilationskontroll.
Installation av en ny innergårdsdörr från Frejgatan 16 mot innergården. Kontroll och åtgärd av styrsystemet samt byte av trappljusautomater.
- 2011 Besiktning av Expansionskärl.
Installation av ny cirkulationspump.
Byte av ställdon ventil vvb sekundär.
Byte av ställdon ventil primär.
Besiktning av takvärmeslingor.
Installation av tidlös till portarna.
- 2012 Kontroll/fuktmätning av ytterväggar i källaren.
Installation av nya ventilationsrör med backspjäll i tvättstugan.
Målning av entréerna, dörrar och hisskorgar.
Polering av golven i entréerna.
Anticimex fuktbesiktning.
Reparation av trasiga stuprör samt installation av en gränsmarkering på taket intill grannfastigheten.
Takvåningens fönster målades sommaren 2012.
Ett förmånligt pris avtalades med Säker Bostad AB för säkerhetsdörrar till de medlemmar som, på egen bekostnad, valde att installera en sådan.
- 2013 Målning av fastighetens fönsterbågar mot gatan.
Sotning i alla lägenheter, tvättstugan och lokaler.
Stamspolning i hela fastigheten.
Installation av nya värmekablar i stuprör och taker och bytte av kopplingsdosor, tätningar, dragavlastningar och avslutningssatser.
Statusbesiktning av fasaden och balkongerna.
Filmning av rören till dag-, och spillvattenledning i källaren.
Delar av källargolvet och trapporna slipades och målades.
Fuktmätning i både tvättstugan och skyddsrummet utfördes efter att en koppling till varmvattenröret i tvättstugan släppt och orsakat en mindre vatten/fuktskada.
Säkerhetsdörr till restaurangens entré från trapphuset installerades.
- 2014 Ett läckande stamrör i lagerlokalen, restaurangen och upp till lägenheten 1105 på Roslagsgatan 27 byttes ut samt inspektionsluckor installerades. Kostnaden för detta täcktes till största delen av föreningens försäkring.
Delar av källargolvet och trapporna målades om kostnadsfritt p.g.a. att sprickor upptäcktes bara några månader efter första målningen.
Grundfasaden på Frejgatan 16 fick två nya ventilationsgaller.

AP
M
He
HD

I samband med obligatorisk ventilationskontroll i lokalerna upptäcktes en del brister som nu håller på att åtgärdas.

Efter en kostnadsfri takbesiktning kompletterades taksäkerheten med lagstadgat snörasskydd, två nya takstegar monterades och ett mindre läckage i taket åtgärdades.

Reläer byttes ut i styrskåpet i hiss-maskinrummet på Roslagsgatan 27.

En hyreslägenhet har sålts för 4 450 000 kr.

- 2015 Målning av fönsterbågar utvändigt/fönstren mot innergården
Åtgärd av ventilation i lokalerna enligt anmärkningarna i OVK
Kontroll/filmning av dag-, och dräneringsvattenrör i källaren
Nytt styrsystemskåp till takvärmekablarna
Ny motor och nytt styrsystem till fläkten på Roslagsgatan 27
- 2016 Anticimex fuktmättningskontroll, utfördes i februari 2016.
OVK i fastigheten och lägenheterna utfördes i februari 2016. Ombesiktning för lägenheterna som fått nedslag kommer att ske i januari 2017
Ny motor och nytt styrsystem till fläkten på Frejgatan 16 installerades.
- Modernisering av bägge hissarna utfördes av S:t Eriks Hiss Ab och serviceavtal med 5 års fri garantiservice avtalades.
- Föreningen avtalade ett förmånligt gruppavtal med ComHem vilket innebär att bredband, telefoni/bas samt fler baskanaler nu ingår i månadsavgiften/hyrorerna. Därutöver kan de boenden välja fler tv-kanaler för lägre kostnad.
- En ny portdörr i ek till Frejgatan 16 installerades. Kostnad 83 120 kr ex moms.
- Reparation i en hyreslägenhet utfördes.
- Ny soplucka på Roslagsgatan installerades. Kostnad 12 110 kr ex moms.
- Tvättstugan fräschades upp och nya tvättmaskiner, torktumlare och torrskåp installerades. Kostnad 200 664 kr ex moms. Serviceavtal gjordes med Electrolux/Söderkyl Ab.
- Lokalernas fönster målades/lackades samt en del av fasadens ekpartier byttes ut. Kostnad 83 417 kr exkl moms.
-En lägenhet på Frejgatan fick vattenskadorna i kök pga igenslammad rörstam. Föreningen stod för rivning och avfuktning, självrisk 22 000 kr betalades av föreningen och resten av kostnaden täcktes av föreningens försäkring.
För att undvika fler stopp i stammarna och ytterligare skador gjordes stamspolning i alla Lägenheter på Frejgatan, lokalerna Städ-Dax och Skönhetssalongen samt samlingsledningarna i källaren. Avluftningarna i taket rensades.
-Fortum förnyade värmerören i vårt område och även då i vår fastighet. Vattenskadorna upptäcktes hos Safeteam och skyddsrum efter att Fortum gjort klart arbetet och tätat gatan invid vår fastighetsgrund. Avfuktning och extra tätning har gjorts i Fortums regi. Fuktmätning och kontroller kommer att ske under våren 2017. Ärendet pågår tills vattenläckaget upphör. Föreningen torde inte belastas för några kostnader beträffande detta.
- Brandsläckare anskaffades till alla boenden för att öka säkerheten både för den enskilde samt fastigheten i övrigt.
- 2017 -En tidigare hyresrätt såldes av föreningen till priset av 4 720 000 kr.
Mäklararvodet betalades med 58 100.
Överlåtelsen skedde den 2 januari 2017.
-Hyran till en av lokalerna har omförhandlats med en höjning på 16,5 % fr.o.m. 1 september 2018.
-Hyrorerna för hyresgästerna höjdes med 1,75 % fr.o.m. 1 januari 2017.
-Brandskyddskontroll utfördes och brandskyddet uppdaterades i hela fastigheten av Brandsäkra Norden AB. B.l.a. installerades nödljusarmaturer i både källare och vind samt brandvarnare i trappuppgångarna
-Garantibesiktning av fönstermålning utfördes i vissa lägenheter - alla fönster och balkongdörrar/trösklar mot gatan kommer att besiktigas år 2018.
-Plexi-taket till cykelstället reparerades.
-En ny portdörr i ek till Roslagsgatan 27 installerades.
-Installation av ny belysning och gatunummerskyltar till bägge portar samt entréerna påbörjades under året och arbetet med belysningen fortsätter under år 2018.
-Nya namn/anslagstavlor anskaffades och namnskyltar till lägenhetsdörrarna byttes ut.
-Ovk i lägenheterna slutfördes under året och blev godkänd med några anmärkningar om lite

Ap
B
HD
H
16

sämre luftflöde. Därför kommer ventilationen att ses över under kommande året.

-P.g.a. fel på vissa komponenter, vilka orsakat ett antal hiss-stopp efter moderniseringen av hissarna år 2016, erhöll föreningen återbetalning på drygt 20' kr från St Eriks Hiss Ab. De felaktiga komponenterna har nu dock bytts ut till nya av hissbolaget utan extra kostnad och hissarna fungerat därefter på ett betryggande sätt.

-Föreningen erhöll återbetalning på ca 20' kr av StockholmVatten på tidigare felaktigt debiterade kostnader för vatten och avlopp under åren 2015 - 2016.

- I samband med Fortums grävningsarbeten utanför fastigheten på Frejgatan under år 2016 började det läcka in regnvatten i skyddsrummet och i hyresgästen Safeteams lokaler. Under 2017 har Fortums underentreprenör, efter föreningens begäran, åtgärdat läckaget i skyddsrummet med tätningsmassa.

Den berörda lokalhyresgästen har haft egen kontakt med Fortum gällande åtgärdande av de fel som uppstod i lokalerna under år 2016.

Händelser efter året:

Hyrorna för hyresgästerna höjdes med 1 % fr.o.m. 1 januari 2018.

Ett avtal har tecknats med Brandsäkra Norden AB, som kommer att vara ansvarig för brandskyddet i föreningen samt göra löpande uppdateringar och brandskyddskontroller i fastigheten.

Ekonomi

Försäljningen av en tidigare hyresrätt möjliggjorde amortering med 4,3 milj. av det *örörliga lånet i början på år 2017.

Ekonomi i föreningen kan betraktas som mycket god. Ett positivt resultat beror på, utöver det fortsatta låga ränteläget, att styrelsen arbetat aktivt för att hålla kostnaderna nere i och med att i möjligaste mån utföra flera arbeten i fastigheten själva samt att se över och omförhandla befintliga och nya avtal till fördelaktiga priser.

Några underhåll som budgeterades för år 2017 fick av tidsbrist framskjutas till år 2018.

Styrelsen arbetar aktivt med uppföljning och uppdatering av underhållsplan. Under kommande år görs några större renoveringar och underhåll, dessa bör dock kunna planeras så att finansieringen kan ske direkt ur föreningens kassa.

Inga ändringar av månadsavgifterna är planerade.

Nedanstående underhåll/investeringsplanering har planerats:

- Förnyelse/ombyggnation av sophanteringssystemet 2018
- Slipning/polering av golv i trapphusen 2018
- Uppfräschning av entréerna 2018
- Förnyelse av Duc/styrssystemet i undercentralen 2018
- Förnyelse av belysningssystemet i trapphuset 2018/2019
- Besiktning av fasaden utförs 2018. (Ev. underhåll fastighetsfasad mot gatan 2019/2020/2021)
- Kontroll/filmning av dag/dräneringsvattenrör(stam) 2018 samt ev. åtgärder 2018/2019
- Kontroll av radiatorerna mm. i alla lägenheter 2018/2019
- Kontroll av värmesystemet/kemisk analys av vattnet i rören - tidpunkt ej fastställd

Alla åtgärder och förbättringar prioriteras med hänsyn till föreningens ekonomi.

Allmänt

Kontinuitet, där flera personer är insatta i föreningens skötsel och även känner till fastighetens historik är önskvärd. Målet är därför att styrelsen under kommande år skall bestå av minst 5 engagerade ordinarie ledamöter samt 1 suppleant, jämnt fördelat mellan bägge portar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'And', 'HU', 'TH', and 'HU'.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-4 452 772
årets resultat	162 044
Totalt	-4 290 728

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	253 212
balanseras i ny räkning	-4 543 940
Summa	-4 290 728

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	56 835 113	8 122 565	708 442	-3 155 801	-1 043 759
Erlagda ins./upplåtelseavg.	1 441 963	2 864 137			
Avsättning till fond för yttre underhåll			253 212		
Resultatdisposition				-1 296 971	1 043 759
Årets resultat					162 044
	58 277 076	10 986 702	961 654	-4 452 772	162 044

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ST", "PA", "TS", and "HB".

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 402 395	2 366 391
Summa rörelseintäkter		2 402 395	2 366 391
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 089 637	-2 250 711
Övriga externa kostnader	3	-343 989	-248 821
Personalkostnader	4	-58 511	-41 800
Av- och nedskrivningar		-508 574	-508 574
Summa rörelsekostnader		-2 000 711	-3 049 906
Rörelseresultat		401 684	-683 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 533	5 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 173	-365 250
Summa finansiella poster		-239 640	-360 244
Resultat efter finansiella poster		162 044	-1 043 759
Resultat före skatt		162 044	-1 043 759
Årets resultat		162 044	-1 043 759

Handwritten signature: "And"

 Initials: "HD", "TS", "Hö", "PA"

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	78 922 795	79 431 369
Summa materiella anläggningstillgångar		78 922 795	79 431 369
Summa anläggningstillgångar		78 922 795	79 431 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 419	1 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	89 719	83 405
Summa kortfristiga fordringar		112 138	85 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 766 473	1 995 595
Summa kassa och bank		2 766 473	1 995 595
Summa omsättningstillgångar		2 878 611	2 080 670
SUMMA TILLGÅNGAR		81 801 406	81 512 039

And
TS
PK
H2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		69 263 778	64 957 678
Yttre fond		961 654	708 442
Summa bundet eget kapital		70 225 432	65 666 120
<i>Ansamlad vinst / förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 452 772	-3 155 801
Årets resultat		162 044	-1 043 759
Summa fritt eget kapital		-4 290 728	-4 199 560
Summa eget kapital		65 934 704	61 466 560
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,10	14 983 495	19 283 495
Övriga långfristiga skulder		196 143	196 143
Summa långfristiga skulder		15 179 638	19 479 638
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		230 420	47 089
Skatteskulder		32 856	21 900
Övriga kortfristiga skulder	8	74 762	49 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	349 026	447 346
Summa kortfristiga skulder		687 064	565 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 801 406	81 512 039

Adp HC
HD TS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	162 044	-1 043 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	508 574	508 574
	<u>670 618</u>	<u>-535 185</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>670 618</u>	<u>-535 185</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 063	-26 606
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	121 223	-5 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>764 778</u>	<u>-567 781</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 441 963	
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 864 137	472 000
Amortering av lån	-4 300 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>6 100</u>	<u>472 000</u>
Årets kassaflöde	<u>770 878</u>	<u>-95 781</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 995 595</u>	<u>2 091 376</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 766 473</u>	<u>1 995 595</u>

AD B Hc

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt med BFNAR 2016:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har inga anställda.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100 år
-Fastighetsförbättringar	10-20 år
-Installationer	10 år

Noter till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 141 424	1 114 032
Hysesintäkter, bostäder	275 394	318 924
Hysesintäkter, lokaler	980 867	913 810
Övriga intäkter	4 710	19 625
	2 402 395	2 366 391

AP Hö
HP B PA

Not 2 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskötsel	94 971	97 584
Reparationer	55 041	117 068
Underhåll	108 618	1 228 273
Taxebundna kostnader	643 925	624 800
Försäkring	31 238	29 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	155 844	153 636
	1 089 637	2 250 711

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	-	19 900
Förvaltningskostnader	143 077	141 021
Övriga externa tjänster	62 175	64 462
Övriga externa kostnader	138 737	23 438
	343 989	248 821

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	44 522	31 807
	44 522	31 807
Sociala kostnader	13 989	9 993
	58 511	41 800

Ap
HD TS PH
HG

Noter till balansräkning

Not 5 Anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	49 406 164	49 406 164
Förändringar av anskaffningsvärde	-	-
Utgående anskaffningsvärden	49 406 164	49 406 164
Ingående avskrivningar:	-2 778 976	-2 284 914
-Årets avskrivning	-494 062	-494 062
Utgående avskrivningar	-3 273 038	-2 778 976
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	76 961	76 961
Utgående anskaffningsvärden	76 961	76 961
Ingående avskrivningar:	-15 392	-8 372
-Årets avskrivning	-7 020	-7 020
Utgående avskrivningar	-22 412	-15 392
Ingående anskaffningsvärden installationer	74 921	74 921
Förändringar av anskaffningsvärde	-	-
Utgående anskaffningsvärden	74 921	74 921
Ingående avskrivningar:	-24 973	-17 481
-Årets avskrivning	-7 492	-7 492
Utgående avskrivningar	-32 465	-24 973
Mark	32 692 664	32 692 664
Redovisat värde vid årets slut	78 922 795	79 431 369

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	35 000 000	5 800 000	40 800 000
Mark	40 000 000	3 604 000	43 604 000
Summa	75 000 000	9 404 000	84 404 000

And Hö
HD M PA

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	24 637	23 026
Förvaltararvode	28 401	27 929
ComHem	27 603	27 551
Stokab	4 899	4 899
Electrolux Laundry	4 179	
	89 719	83 405

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lån förfaller		2016-12-31	Förändring	2017-12-31
	Räntesats	1-5 år			
Stadshypotek	1,83	2021-06-30	6 424 495	-	6 424 495
Stadshypotek	0,87	2018-09-30	3 300 000	-	3 300 000
Stadshypotek	1,83	2021-06-30	4 059 000	-	4 059 000
Stadshypotek	1,16	2018-03-01	5 500 000	4 300 000	1 200 000
			19 283 495	4 300 000	14 983 495

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

I samband med att lån löper ut inom ett år, äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet. Dock förutsätter vi att så inte kommer att ske

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	46 492	29 047
Personalskatt	13 357	9 542
Avräkning sociala avgifter	13 990	9 994
Övriga kortfristiga skulder	923	923
	74 762	49 506

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	31 165	22 265
Upplupna räntor	48 589	52 967
Förutbetalda hyror/avgifter	208 436	185 356
Värme	38 724	39 758
S:t Eriks Hiss	-	130 000
El	5 112	-
Revisionsarvode	17 000	17 000
	349 026	447 346

And Hå
AD TS PH

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
	36 000 000	36 000 000

Eventualförbindelser Inga Inga


Underskrifter

Stockholm 2018-02-27
Ort och datum



Anna Herbst Af Petersens
Styrelseordförande


Hans Denovan
Styrelseledamot


Taina Salo
Styrelseledamot


Helen Österberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *16 Mars 2018*


Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilan 10

Org.nr 769606-6096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Vilan 10 för räkenskapsåret 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 16 mars 2018



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor