



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Reservoarpennan 7 & 8

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.
- 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 2000-04-01 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	
Denise Holgerman	Sekreterare	Avgick jan 2018 p.g.a. flytt
Kamil Baczynski	Kassör	
Anna-Sofia Bölin	Ledamot	
Anni Sandgren	Ledamot	
Anton Wetterstrand	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Sanna Ekström	Sammanställande
Sara Lundin	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RESERVOARPENNAN 7	2000	Stockholm
RESERVOARPENNAN 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

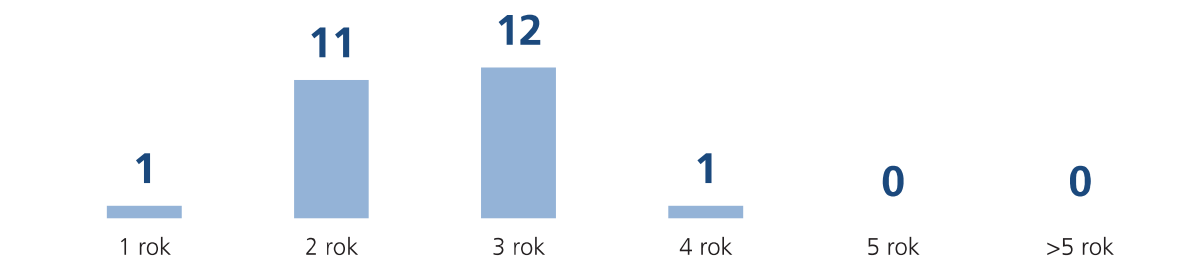
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 593 m<sup>2</sup>, varav 1 499 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 94 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager/Kontor	27 m <sup>2</sup>	2020-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu Tvättstuga	Installerad okt 2005

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
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

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
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.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Ingdahls Städ och Fastighetsservice AB
Snöröjning	Ingdahls Städ och Fastighetsservice AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Anropsavtal takskottning	Service EMJ entreprenad AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel (från 2018-05-01)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Se föreningens hemsida <http://reservoarpennan.bostadsraterna.se>

### Föreningens ekonomi

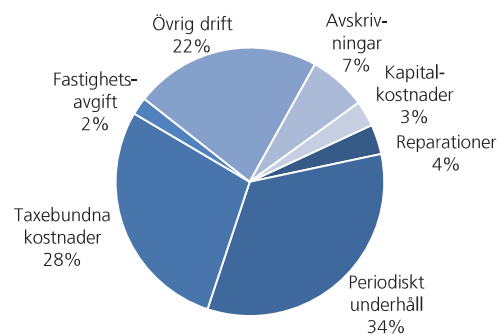
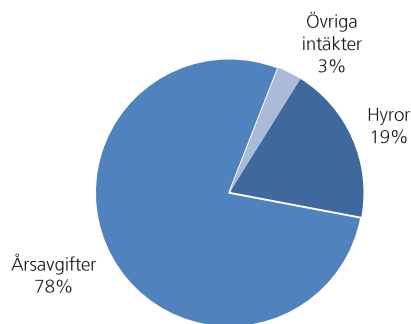
2017-01-01 höjdes avgiften för bostadsrätterna med 3% och hyresrätterna med 5%. Detta för att kunna avsätta till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan. Då det införts avgift för boendeparkering i området på 500 SEK/månad höjdes avgiften för garage- och parkeringsplatser med 300 SEK/månad. Avgiften för lokalen höjdes från 12 000 SEK/år till 27 000 SEK/år för att ligga i linje med marknadsvärdet.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>637 244</b>	<b>463 889</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 214 136	1 176 818
Finansiella intäkter	0	48
Ökning av kortfristiga skulder	149 275	0
	<b>1 363 411</b>	<b>1 176 866</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 548 544	869 174
Finansiella kostnader	52 979	51 945
Ökning av kortfristiga fordringar	1 515	804
Minskning av långfristiga skulder	81 000	81 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	587
	<b>1 684 038</b>	<b>1 003 510</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>316 617</b>	<b>637 244</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-320 627</b>	<b>173 356</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 1 315 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

Under året har styrelsen genomfört följande: Trädvård på tomten, fem träd togs ner och andra träd beskars. Vindarna tilläggsisolerades i båda husen för att minska värmekostnader och skapa en ännu trivsammare inomhusmiljö. Underhållsarbeten genomfördes på taken och ny taksäkerhet installerades. I värmecentralen byttes styrenheten och temperaturgivarna för att bättre kunna kontrollera värmen i husen. De gamla sopkärlen togs bort och ett nytt sophus köptes in. Som vanligt genomfördes två städdagar med god upplutning och fint arbete.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 1 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	679	660	628	628
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	856	782	1 177	1 177
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 089	4 147	4 206	4 236
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	16	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	192	192	186	155
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	25	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	33	104	134
Soliditet (%)	67	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-507	137	-136	16
Nettoomsättning (tkr)	1 214	1 177	1 092	1 092

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m<sup>2</sup> bostäder och 94 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	10 873 451	0	0	10 873 451
Upplåtelseavgifter	2 025 913	0	0	2 025 913
Fond för yttre underhåll	2 064 716	487 844	-23 750	1 600 622
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 964 080</b>	<b>487 844</b>	<b>-23 750</b>	<b>14 499 986</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 907 278	-487 844	160 253	-1 579 687
Årets resultat	-506 630	-506 630	-136 503	136 503
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 413 908</b>	<b>-994 474</b>	<b>23 750</b>	<b>-1 443 184</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 550 172</b>	<b>-506 630</b>	<b>0</b>	<b>13 056 802</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-506 630
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 419 434
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 844
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 413 908</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

575 506
<b>-1 838 402</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 214 136	1 176 818
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 214 136</b>	<b>1 176 818</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 437 929	-733 267
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 502	-121 386
Personalkostnader	Not 5	-15 113	-14 522
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-119 243	-119 243
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 667 787</b>	<b>-988 418</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-453 651</b>	<b>188 400</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 979	-51 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 979</b>	<b>-51 897</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-506 630</b>	<b>136 503</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-506 630</b>	<b>136 503</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7	18 282 633	18 401 877
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 282 633</b>	<b>18 401 877</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 285 433</b>	<b>18 404 677</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	352 934	672 045
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>352 934</b>	<b>672 045</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>352 934</b>	<b>672 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 638 367</b>	<b>19 076 722</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 899 364	12 899 364
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 064 716	1 600 622
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 964 080</b>	<b>14 499 986</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 907 278	-1 579 687
Årets resultat		-506 630	136 503
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 413 908</b>	<b>-1 443 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 550 172</b>	<b>13 056 802</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 588 271	5 669 271
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 588 271</b>	<b>5 669 271</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	108 000	108 000
Leverantörsskulder		183 786	58 089
Skatteskulder		73 495	70 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	134 643	113 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>499 924</b>	<b>350 649</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 638 367</b>	<b>19 076 722</b>

## Noter

Belopp anges 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 årsboks slutet. 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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Bastu	20 år	20 år
Fiberanslutning	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	946 426	918 860
Hyror bostäder	151 712	144 489
Hyror lokaler	19 500	12 000
Hyror parkering	6 000	6 000
Hyror garage	54 600	53 650
Bredbandsintäkter	35 880	41 860
Öresutjämning	18	-41
	<b>1 214 136</b>	<b>1 176 818</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 500	0
	Snöröjning/sandning	19 996	12 420
	Städning entreprenad	47 045	41 560
	Gemensamma utrymmen	2 604	0
	Sophantering	3 244	0
	Gård	537	2 399
	Förbrukningsmateriel	997	1 097
	Fordon	0	195
		<b>98 922</b>	<b>57 671</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 991	1 731
	Lås	40	0
	VVS	2 079	0
	Elinstallationer	25 987	5 674
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 425	0
	Skador/klotter/skadegörelse	20 000	0
		<b>62 522</b>	<b>7 405</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	23 750
	Värmeanläggning	47 500	0
	Tak	528 006	0
		<b>575 506</b>	<b>23 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 567	28 740
	Värme	305 617	306 125
	Vatten	42 482	40 411
	Sophämtning/renhållning	108 478	61 458
		<b>488 144</b>	<b>436 734</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 798	29 939
	Tomträttsavgäld	98 700	98 700
	Kabel-TV	7 121	7 028
	Bredband	35 880	35 880
		<b>175 499</b>	<b>171 547</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 335</b>	<b>36 160</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 437 929</b>	<b>733 267</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 555	24 438
	Föreningskostnader	1 100	2 546
	Styrelseomkostnader	402	2 600
	Fritids- och trivselkostnader	1 504	1 459
	Förvaltningsarvode	64 190	62 478
	Administration	3 181	2 420
	Korttidsinventarier	0	13 525
	Konsultarvode	0	6 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		<b>95 502</b>	<b>121 386</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>	0	0
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	11 500	11 050
	Sociala kostnader	3 613	3 472
		<b>15 113</b>	<b>14 522</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	99 354	99 354
	Förbättringar	19 890	19 890
		<b>119 243</b>	<b>119 243</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 146 331	20 146 331
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 146 331</b>	<b>20 146 331</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 744 454	-1 625 211
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 243	-119 243
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 863 698</b>	<b>-1 744 454</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 282 633</b>	<b>18 401 877</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 078 000	13 078 000
	Taxeringsvärde mark	11 368 000	11 368 000
		<b>24 446 000</b>	<b>24 446 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 000 000	24 000 000
	Lokaler	446 000	446 000
		<b>24 446 000</b>	<b>24 446 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	18 625	18 625	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 625</b>	<b>18 625</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-18 625	-18 625	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 625</b>	<b>-18 625</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	36 316	34 801	
	Klientmedel hos SBC	316 618	637 244	
		<b>352 934</b>	<b>672 045</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	1 600 622	1 112 778	
	Reservering enligt stadgar	487 844	487 844	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 750	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 064 716</b>	<b>1 600 622</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Nordea	1,150 %	3 792 642	3 792 642
	Nordea	0,410 %	1 903 629	1 984 629
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 696 271</b>	<b>5 777 271</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 000	-108 000
			<b>5 588 271</b>	<b>5 669 271</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 156 271 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 079 000	11 079 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	23 500	12 000
	Sociala avgifter	7 148	3 535
	Ränta	1 552	1 864
	Avgifter och hyror	102 443	96 476
		<b>134 643</b>	<b>113 875</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av torktumlare i tvättstugan genomfördes i början av 2018. Under 2018 planeras ytterligare underhållsarbeten på taken. Det är byte av träläst på gaveln vid port 55 samt rengöring och målning av samtliga plåtdetaljer. Från 2018 tecknar föreningen avtal med SBC för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 4 / 4 2018



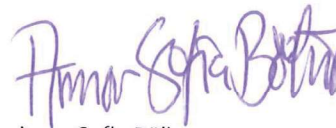
Johan Westerlund  
Ordförande



Anton Wetterstrand  
Ledamot



Kamil Baczynski  
Kassör



Anna-Sofia Bölin  
Ledamot



Anni Sandgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2018



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 år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 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 år 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 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 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 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 9 april 2018

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

