

Årsredovisning för
Brf Reversalet i Vällingby
769627-4492

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Föreningens ekonomi	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Reversalet i Vällingby, 769627-4492 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

Allmänt om verksamheten

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 årsavgifter 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 Föreningens ekonomi.

Styrelsens ambition, liksom under tidigare år, är att hålla en hög servicegrad med korta svarstider och till viss del rent praktisk hjälp beroende på hur den boendes önskemål ser ut. Generellt har styrelseverksamheten som vanligt omfattat frågor i stort och i smått. Liksom tidigare är den så kallade röda tråden att fatta genomtänkta och genomarbetade beslut. Styrelsens uppdrag har varit att vara rädd om andras pengar.

Årets verksamhet

Under verksamhetsåret genomfördes ett efterlängtat fönsterbyte i samtliga lägenheter samt i 1 lokal. Detta hoppas vi ger den enskilde boende en förhöjd komfort. I förlängningen hoppas styrelsen att detta byte även ger lägre gemensamma uppvärmningskostnader.

Under året har även en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) utförts i fastigheterna på Årevägen samt Vittangigatan. I samband med detta har ventilationsdon bytts ut. På grund av viss tillträdesproblematik är denna dock inte hundra procentigt slutförd utan denna kommer att slutföras under nästkommande verksamhetsår.

Dessvärre har de boende inte möjlighet att kasta grovsopor på ett enkelt sätt. För att underlätta för boende har containers hyrts under vår och höst. Något vi uppfattat som mycket uppskattat.

Under året har även diskussion påbörjats rörande de boendes möjligheter till fiberuppkoppling och där finns ett flertal alternativ som styrelsen har att ta ställning till avseende leverantör.

I föreningen förekommer ett antal hyresrätter som redovisas under avsnittet Lägenheter och lokaler. När dessa lägenheter friställs så tillfaller de föreningen och dessa kan då säljas på den öppna marknaden vilket ger ett mycket välkommet tillskott till föreningens ekonomi.

I stora delar har föreningen använt samma leverantörer av tjänster som under föregående verksamhetsår med vissa mindre justeringar. Bland annat har vinterunderhållet skötts av samma företag som sköter sommarunderhållet.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2018-01-01.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Mats Andersson	Ordförande	Årsstämman
Eva Widell	Vice ordförande och kassör	Årsstämman
Margaretha Bergström	Sekreterare	Årsstämman
Urban Lindh	Ledamot	Årsstämman
Kerstin Wilhelmsson	Suppleant	Årsstämman
Farid Valivand	Suppleant	Årsstämman

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma 2017-12-07 samt en extra stämma 2018-04-11. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor är Nina Åström, Parameter Revision AB.

Valberedning

Stämman beslutade att bordlägga val av valberedning till nästkommande ordinarie årsstämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Värderår	Säte
Stockholm Reversalet 1	2014	1953	Stockholm

Fastigheten innehas med tomträtt av Stockholms Stad Exploateringskontoret.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 553 kvm, varav 5 046 avser lägenhetsyta.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 bostadslägenheter med bostadsrätt och 22 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 4 lokaler och 11 förråd

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

Uppvärmning med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kokskåp	7
1 rum och kokvrå	10
2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	27
3 rum och kök	38
4 rum och kök	1
5 rum och kök	1

Utfört underhåll	År
Tak	2016/2017
Elinventering	2016/2017
OVK	2016/2017
Årets underhåll	
Fönsterbyte i samtliga lägenheter samt 1 lokal.	2017/2018

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning - avslutat per 2018-05-31
Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning
Markskötsel
Snöröjning
Bredband
Kabel TV
El
Vatten
Fjärrvärme
Sophämtning

Leverantör

Basstäd i Stockholm AB
HSB Stockholm
HSB Stockholm
STOKAB
Com Hem
Fortum Markets AB, Nordic Green
Stockholm Vatten och Avfall AB
Fortum Värme AB
Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret återvunnit 2 st hyresrätter, varav 1 st är upplåten under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63
Överlåtelser under året: 7
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	594	596	596
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 193	1 149	1 150
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	1 318	1 324	1 361
Balansomslutning	111 008 594	111 015 699	112 876 010
Resultat efter finansiella poster	-2 085 611	-1 864 560	-1 157 162
Soliditet%	50	54	56
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	21	20	16
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	150	153	150
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	20	14	21
Lån/m2 bostadsrättsyta	14 260	14 477	14 477

Definitioner: se not 18

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 527 497		923 050	57 450 547
Upplåtelse avgifter	2 119 791		1 095 750	3 215 541
S:a bundet eget kapital	58 647 288	-	2 018 800	60 666 088
Balanserat resultat	-1 729 692	-1 864 560		-3 594 251
Årets resultat	-1 864 559		-221 051	-2 085 611
S.a ansamlad förlust	-3 594 251	-1 864 560	-221 051	-5 679 862
S.a eget kapital	55 053 037	-1 864 560	1 797 749	54 986 226

Förslag till disposition av föreningens förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 594 251
årets resultat	-2 085 611
Totalt	-5 679 862
Överförs i ny räkning	
avsättning till yttre fond	198 324
balanseras i ny räkning	-5 878 186
Summa	-5 679 862

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Nettoomsättning	2	4 233 319	4 226 545
Övriga rörelseintäkter		-	625
		<u>4 233 319</u>	<u>4 227 170</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-594 956	-558 134
Reparationer	4	-721 409	-666 856
Underhåll	5	-	-31 500
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 125 371	-1 143 638
Övriga driftskostnader	7	-380 161	-493 341
Fastighetsskatt		-144 725	-142 855
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-497 286	-514 402
Personalkostnader	9	-338 220	-220 661
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 468 253	-1 300 481
Rörelseresultat		<u>-1 037 062</u>	<u>-844 698</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	266	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 048 815	-1 020 141
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 085 611</u>	<u>-1 864 560</u>
Resultat före skatt		<u>-2 085 611</u>	<u>-1 864 560</u>
Årets resultat		<u>-2 085 611</u>	<u>-1 864 560</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	106 451 080	101 000 258
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	1 010 122
		<u>106 451 080</u>	<u>102 010 380</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 451 080</u>	<u>102 010 380</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	60 720	236 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 770	135 113
		<u>182 490</u>	<u>371 602</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 375 024	8 633 717
Summa omsättningstillgångar		<u>4 557 514</u>	<u>9 005 319</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 008 594</u>	<u>111 015 699</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		57 450 547	56 527 497
Upplåtelseavgifter		3 215 541	2 119 791
		<u>60 666 088</u>	<u>58 647 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 594 251	-1 729 692
Årets resultat		-2 085 611	-1 864 560
		<u>-5 679 862</u>	<u>-3 594 252</u>
Summa eget kapital		<u>54 986 226</u>	<u>55 053 036</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15,16	55 000 000	55 000 000
		<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		251 249	281 835
Skatteskulder		4 717	144 787
Övriga kortfristiga skulder		62 824	20 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	703 578	515 497
		<u>1 022 368</u>	<u>962 663</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 008 594</u>	<u>111 015 699</u>

Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början		8 633 717	10 250 966
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		4 233 319	4 227 170
Finansiella intäkter		266	279
Minskning kortfristiga fordringar		189 113	-
Medlemsinsatser och Upplåtelseavgifter		2 018 800	-
Ökning av kortfristiga skulder		59 704	4 249
		15 134 919	14 482 664
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-3 802 127	-3 771 387
Finansiella kostnader		-1 048 815	-1 020 141
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-5 908 953	-826 656
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-230 763
		-10 759 895	-5 848 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		4 375 024	8 633 717

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Årsavgifter	2 289 557	2 228 675
Hyror bostäder	1 418 539	1 468 972
Hyror lokaler momspliktig	356 945	361 368
Hyror lokaler ej momspliktig	241 419	239 598
Hyror förråd momspliktig	5 647	5 574
Hyror förråd	28 858	26 138
Hysesbortfall bostäder	-60 894	-44 964
Hysesbortfall förråd	-2 007	-7 671
Hysesrabatter	-119 375	-132 000
Värmeintäkter	17 316	17 316
Intäkter övernattningsrum	6 700	19 000
Debiterad indrivning	1 920	1 080
Debiterad överlåtelseavgift	6 738	13 328
Debiterad pantsättningsavgift	15 042	9 318
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	14 887	11 163
Debiterad fastighetsskatt ej momspliktig	12 040	9 734
Öresutjämning	-13	-84
	4 233 319	4 226 545

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Fastighetsskötsel enligt avtal	107 877	104 704
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	114 524	121 155
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	111 995	68 450
Städning enligt avtal	140 777	140 133
Städning enligt beställning	12 185	1 245
Besiktningkostnader	-	21 613
OVK	-	15 000
Hissbesiktning	1 281	1 244
Snöröjning inkl sandning	73 695	49 026
Serviceavtal	6 359	6 359
Serviceavtal hiss	3 250	6 740
Serviceavtal lås	23 013	22 465
	594 956	558 134

Not 4 Reparationer

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Hyreslägenheter	32 133	84 290
Bostadsrättslägenheter	12 162	2 767
Lokaler	8 065	4 629
Gemensamma utrymmen	89 554	45 914
Portar	21 810	127 466
Lås	42 556	46 016
Trapphus	26 418	-
Tvättstuga	20 038	6 890
Sopanläggning	3 076	2 508
Källare	-	2 445
Styrelserum	-	535
VVS	148 056	82 575
Värmeanläggning	266	19 312
Elinstallationer	20 355	34 194
Tele/TV/Bredband	1 099	2 573
Hiss	6 095	66 735
Fönster	-	2 338
Tak	-	70 416
Fasad	-	25 809
Balkonger	-	3 166
Markytor, gård	618	16 849
Vattenskada	279 734	-
Skadegörelse	9 374	19 429
	721 409	666 856

Not 5 Planerat underhåll

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Fönster	-	31 500
	-	31 500

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Elkostnader	114 669	108 857
Värmekostnader	832 768	840 027
Vattenkostnader	111 183	79 061
Sophämtning	57 731	91 184
Grovsopor	9 020	24 509
	1 125 371	1 143 638

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Fastighetsförsäkring	89 597	82 430
Tomträttsavgäld	311 800	311 800
Kabel-TV	23 407	23 002
Bredband/telefoni/fiber	-44 643	76 109
	380 161	493 341

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Hyra maskiner/inventarier	-	7 495
Förbrukningsinventarier	-	18 159
Förbrukningsmaterial	2 759	2 821
Kreditupplysningar	200	-
Påminnelser/krav	2 135	1 020
Överlåtelseavgifter	9 822	8 306
Pantsättningsavgifter	19 121	7 755
Kontorsmaterial	5 366	1 385
Telefon	-	1 367
Datakommunikation	-	5 274
Revisionsarvode	25 875	25 205
Års-, föreningsstämma	5 501	3 529
Medlems- och styrelsemöten	9 594	5 242
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	122 002	168 874
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	28 527	22 702
Teknisk förvaltning enligt avtal	51 704	15 161
Teknisk förvaltning utöver avtal	44 401	114 473
Juridiska kostnader	160 314	89 114
Bankkostnader	4 969	3 752
Övriga externa tjänster	-	8 670
Föreningsavgifter	3 197	3 197
Övriga externa kostnader	1 799	901
	497 286	514 402

Not 9 Personalkostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Styrelsearvode	273 000	179 200
Sociala avgifter	65 220	41 461
	338 220	220 661

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	1 468 253	1 300 481
	1 468 253	1 300 481

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	266	267
Intäktsränta skattekontot	-	12
	266	279

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 042 777	1 015 945
Räntekostnader, kortfristiga skulder	4 751	-
Kostnadsränta skattekontot	1 287	4 196
	1 048 815	1 020 141

Not 13 Byggnader

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	104 456 331	104 456 331
-Nyanskaffningar		
Fönster och tak	6 710 878	-
Vid årets slut	111 167 209	104 456 331
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 456 073	-2 155 592
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	208 197	
-Årets avskrivning	-1 468 253	-1 300 481
Vid årets slut	-4 716 129	-3 456 073
Redovisat värde vid årets slut	106 451 080	101 000 258
Taxeringsvärde byggnad	40 257 000	40 257 000
Taxeringsvärde mark	25 851 000	25 851 000
	66 108 000	66 108 000

Not 14 Kortfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning för skatter och avgifter	60 272	139 535
Momsfordran	448	448
Andra kortfristiga fordringar	-	96 506
	60 720	236 489

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-06-30	2017-06-30
SEB 381 685 17	1,32 %	2018-11-28	15 000 000	15 000 000
SEB 381 685 76	1,96 %	2021-11-28	20 000 000	20 000 000
SEB 381 685 84	2,31 %	2019-11-28	20 000 000	20 000 000
			55 000 000	55 000 000

Föreningen har ingen ordinarie amortering.

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2017/2018</i>	<i>2016/2017</i>
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Inre fond hyresrätter	412 040	455 550
	60 412 040	60 455 550
<i>Eventualförpliktelser</i>	Inga	Inga

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
Upplupna räntekostnader	10 794	9 662
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	435 871	438 212
Restbelopp hyror- och avgifter	-	-375
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	231 913	42 998
	703 578	515 497

Not 18 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m ²	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m ²	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Underskrifter


Stockholm den 2018 - 11 - 08



Mats Andersson
Ordförande



Eva Widell
Ledamot



Urban Lindh
Ledamot



Margaretha Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 11 - 09



Nina Åström
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Reversalet i Vällingby
Org.nr. 769627-4492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reversalet i Vällingby för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Reversalet i Vällingby för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 november 2018

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor