

Årsredovisning 2017

BRF VÄREND 2
713600-0747

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Äkta bostadsrättsföreningen Varend 2, org.nr. 713600-0747, äger och förvaltar sedan den 28 juni 1947 fastigheten Lidingö Varend 5 med adresserna Björnvägen 1 och 3 på Lidingö. Husen byggdes år 1947 och består av 25 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt, samt tre lokaler upplåtna med lokalhyresrätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemmar och lokalhyresgäster

Förteckning över medlemmar och lokalhyresgäster per den 31 december 2017.

<i>Lgh.nr.</i>	<i>Medlem</i>	<i>Lgh.nr.</i>	<i>Medlem</i>
1, 3	Gunilla Schildt	13, 15	Ulrika Mehrotra
2	Pia Batistier, Alice Stagg	14	Lovisa Engberg, Per Sundström
4	Per-Ola Rygin	16	Samuel Linnér
5	Jakob Malm, Hannah Svärd	17	Tomas Carlsson
6	Marika Eskilsson	18	Yvonne Renström
7	Lena Holmström, Christopher Holmström	19	Sara Rothman, David Lausevic
8	Sven Robach	20	Marie Helgée
9	Mats Lindblom	21	Patrik Lönnstad
10	Johannes Elgh	22	Dan Planeta
11	Anders Ahlberg, Catarina Boström	23	Jenny Tranér
12	Christina Madfors	24	Lena Ahnfalk
		25	Jeanette Lönnquist

<i>Lokalnr.</i>	<i>Hyresgäst</i>
I	Hellström Optik AB
II	Fotjouren Lidingö EF
III	Hair Art Lidingö HB

Överlåtelse under verksamhetsåret.

<i>Lgh.nr.</i>	<i>Överlåtare</i>	<i>Överlåtelsedatum</i>
5	Fredrik och Maria Åberg	2017-03-31

Lägenheter och lokaler

Förteckning över lägenheter och lokaler enligt ekonomisk plan. I angiven årsavgift ingår avgift för kabel-tv och bredband.

<i>Lägenheter</i>				<i>Lokaler</i>		
<i>Yta (kvm)</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Antal</i>	<i>Årsavgift 2017</i>	<i>Yta (kvm)</i>	<i>Antal</i>	<i>Årshyra 2017</i>
53,5	3,84	8	34 575 kr	105,0	1	170 880 kr
56,0	4,02	1	35 895 kr	36,5	1	54 752 kr
58,0	4,16	12	36 975 kr	46,7	1	93 204 kr
107,0*	7,68	2	62 895 kr			

*gäller hopslagning av två lägenheter om 53,5 kvm

Månadsavgiften höjs fr o m april 2018 med c:a 20 % för att finansiera stambyte (motsvarar höjning med c:a 16 % år 2018 och därefter med c:a 5 % år 2019).

Historiska underhåll

Förteckning över de senaste 20 årens större renoverings- och underhållsarbeten.

<i>År</i>	<i>Arbete</i>	<i>Entreprenör</i>
1997	Renovering av tvättstuga (Björnv. 3)	
1997	Stampolning	
2003	Installation av fjärrvärmecentral	
2004	Renovering och byte av fönster	
2005	Målning av yttertak	
2011	Renovering av fasad	Fasadresurs i Stockholm AB
2013	Byte av radiatortermostater och stamventiler	VVS Divisionen AB
2016	Stampolning och -filmning	Rör & Ledningsinspektion i Stockholm AB
2016	Installation av anslutning till fibernät	B2 Bredband AB
2018	Stambyte med våtrumsrenovering	Universalbyggen AB
2018	Nya serviscentraler, stigare (5-ledarsystem), lgh-centraler och mätartavlor	Universalbyggen AB (TT-Eltjänst AB)
2018	Renovering av kulvert	Universalbyggen AB

Förvaltningen år 2017

Styrelse, sammanträden och firmateckning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj. Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma var

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Annat utträdesdatum</i>
Lovisa Engberg	Ordförande	
Jenny Tranér	Sekreterare	
Tomas Carlsson	Kassör	
Johannes Elgh	Suppleant	
Samuel Linnér	Suppleant	

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma har varit

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>
Lovisa Engberg	Ordförande
Jenny Tranér	Sekreterare
Samuel Linnér	Ledamot
Per Sundström	Ledamot
Tomas Carlsson	Kassör
Lena Ahnfalk	Suppleant
Lena B Holmström	Suppleant

Föreningens styrelse har sammanträtt vid nio protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Extra föreningsstämma hölls den 26 april med syfte att fatta beslut om stambyte.

Revisorer

Revisorer för verksamhetsåret är

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>
David Walman, Rävissor AB	Revisor

Försäkring

Föreningen har en fastighets- och ansvarsförsäkring hos Moderna Försäkringar Sak AB via försäkringsmäklare Söderberg och Partners. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad och i försäkringen ingår ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Finansiering och taxeringsvärde

Föreningen har två lån hos Stadshypotek AB om 900 respektive 1 151 tkr per den 31 december 2017. Via den ekonomiska förvaltaren finns ett transaktionskonto hos Svenska Handelsbanken AB (publ) och övrig likviditet finns hos SBAB Bank AB (publ).

Fastighetens taxeringsvärde är sedan år 2016 24 675 tkr, varav lokaler 2 475 tkr.

Avtal om tjänster

Förteckning över avtal om tjänster som löpt under verksamhetsåret.

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Kabel-tv	Com Hem AB
Bredband	B2 Bredband AB (Bredbandsbolaget)
Elnät och elhandel	Ellevio och Fortum
Värme och varmvatten	AB Fortum Värme
Vatten, avlopp och avfall	Lidingö stad

Även trapphusstädning, gräsklippning, snöskottning och returpappershantering sköts enligt löpande avtal.

Enklare fastighetsskötsel utförs av föreningen, där deltagande medlemmar ersätts inom ramen för självförvaltning. Ansvar för den dagliga tillsynen fördelas mellan deltagande medlemmar enligt veckoschema, och grovstädning utförs gemensamt under två städdagar per år. Städdagar under år 2017 hölls den 6 maj och 21 oktober.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Stamprojektet. I januari ingicks avtal med SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB om projektledning av förstudie inför förmodat stambyte. Resultatet presenterades på extra föreningsstämma den 26 april, och stämman biföll styrelsens förslag om stambyte. I juni ingicks avtal med SBC om projektledning av upphandling och genomförande av stambyte. Upphandling pågick under augusti-november. I december ingicks avtal med Universalbyggen AB om totalentreprenad. Renovering pågår etappvis i lägenheter mellan 12 februari och 4 maj 2018, och i fastigheten t o m juni 2018.

Stamprojektet finansieras delvis genom medel ur föreningens fond för reparationer och yttre underhåll, men också via nya lån hos Svenska Handelsbanken AB (publ). Förändringar i budget gör att månadsavgiften höjs fr o m april 2018 med c:a 20 %.

Information har delgivits medlemmar och lokalhyresgäster i kvartalsbrev, på extra föreningsstämma och via informationsblad inför förstudie och byggstart.

Nytt TV-abonnemang. Föreningens avtal om kabel-TV med Com Hem AB förnyades under sommaren. Fr o m oktober 2017 får föreningen samma basutbud som tidigare till ett lägre pris.

Skyddsrumsavveckling. Med anledning av stambytet avvecklas fastighetens två skyddsrum i februari 2018. Gamla avlopps- och vattenstammar går igenom skyddsrummen, och för att byta dessa skulle särskilda ingrepp förknippade med stora kostnader krävas.

Renovering av fastighetsel. I samband med stambytet förnyas fastighetens serviscentraler (elrum) och elstigare i april/maj 2018. Så kallat 5-ledarsystem installeras och 3-fas dras in till lägenheter, där även nya mätartavlor och jordade lägenhetscentraler monteras.

Renovering av kulvert. I samband med stambytet grävs kulverten mellan husen upp i maj/juni 2018 för renovering. I kulverten finns bl a varmvattenledningar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 210	1 160	1 152	1 075
Resultat efter fin. poster	213	267	292	0
Soliditet, %	38	33	28	21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	25	-	-	25
Fond, yttre underhåll	817	-	267	1 084
Balanserat resultat	132	267	-267	132
Årets resultat	267	-267	213	213
<i>Eget kapital</i>	<i>1 241</i>	<i>0</i>	<i>213</i>	<i>1 454</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	132
Årets resultat	<u>213</u>
Totalt	345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	74
Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag	139
Balanseras i ny räkning	<u>132</u>
	345

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 210	1 160
Rörelseintäkter		6	11
Summa rörelseintäkter		1 215	1 171
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-794	-682
Övriga externa kostnader	8	-53	-71
Personalkostnader	9	-50	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79	-79
Summa rörelsekostnader		-976	-878
Rörelseresultat		239	293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30	-31
Summa finansiella poster		-25	-26
Resultat efter finansiella poster		213	267
Årets resultat		213	267

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 305	2 384
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 305</u>	<u>2 384</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>2 305</u>	<u>2 384</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	1
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46	55
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>48</u>	<u>57</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 463	1 334
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 463</u>	<u>1 334</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 511</u>	<u>1 390</u>
Summa tillgångar		<u>3 815</u>	<u>3 774</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25	25
Fond för yttre underhåll		1 084	817
Summa bundet eget kapital		1 109	842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		132	132
Årets resultat		213	267
Summa fritt eget kapital		345	399
Summa eget kapital		1 454	1 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 981	2 071
Summa långfristiga skulder		1 981	2 071
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70	70
Leverantörsskulder		59	137
Skatteskulder		12	8
Övriga kortfristiga skulder		23	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	215	226
Summa kortfristiga skulder		380	462
Summa eget kapital och skulder		3 815	3 774

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Varend 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,81-6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	319	319
Intäktsreduktion	-57	-59
Årsavgifter, bostäder	807	807
Övriga intäkter	146	104
Summa	1 215	1 171

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Snöskottning	4	6
Städning	38	38
Trädgårdsarbete	13	26
Summa	56	70

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	31	103
Summa	31	103

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Stambyte 1 förstudie	37	0
Stambyte 2 upphandling	150	0
Summa	187	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	28	26
Sophämtning	43	43
Uppvärmning	251	257
Vatten	32	32
Summa	354	357

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	46	27
Fastighetsförsäkringar	37	37
Fastighetsskatt	55	54
Kabel-TV	30	35
Summa	167	152

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Kameral förvaltning	32	20
Revisionsarvoden	-5	14
Övriga förvaltningskostnader	25	38
Summa	53	71

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	12	10
Styrelsearvoden	39	35
Summa	50	45

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30	31
Summa	30	31

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 174	3 179
Årets inköp	0	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 174	3 174
Ingående ackumulerad avskrivning	-791	-717
Årets avskrivning	-79	-74
Utgående ackumulerad avskrivning	-870	-791
Utgående restvärde enligt plan	2 305	2 384

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 327	13 327
Taxeringsvärde mark	11 348	11 348
Summa	24 675	24 675

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	11	11
Försäkringspremier	12	12
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	4	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	11
Summa	46	55

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-01-02	1,25 %	900	950
Stadshypotek	2018-01-01	1,25 %	1 151	1 191
Summa			2 051	2 141
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			70	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	12
El	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	170	169
Uppvärmning	38	39
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	215	226

Not 15, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 500	2 500
Summa	2 500	2 500

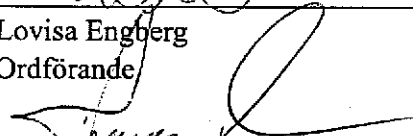
Underskrifter

Lidingö, 2018 - 04 - 20

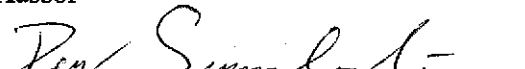
Ort och datum



Lovisa Engberg
Ordförande




Tomas Carlsson
Kassör



Per Sundström
Ledamot




Jenny Tranér
Sekreterare



Samuel Linnér
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 26



Råvisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varend 2
Organisationsnummer 713600-0747**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varend 2 för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Varend 2 för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

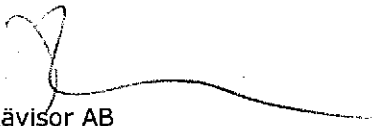
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2018-04-26


Rävisor AB
David Walman
Revisor