



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vasaborgen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasaborgen

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 2012 och 2020.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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, beläget på tomten nr 2 i kvarteret Degeln inom Matteus församling i Stockholm kommun, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Filippa Alice Hallbäck	Ledamot
Sandra Josefin Ikonen	Ledamot
Björn David Alexander Kloow	Ledamot
Anders Lennart Oskarsson	Ledamot

Johannes Birger Hagstrand	Suppleant
Caj Emil Vilhelm Hofberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Filippa Alice Hallbäck och Anders Lennart Oskarsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niclas Wimmerstedt Ordinarie Intern
Annika Berglund Ordinarie Intern

Valberedning

Anna Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Degeln 2	1938	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

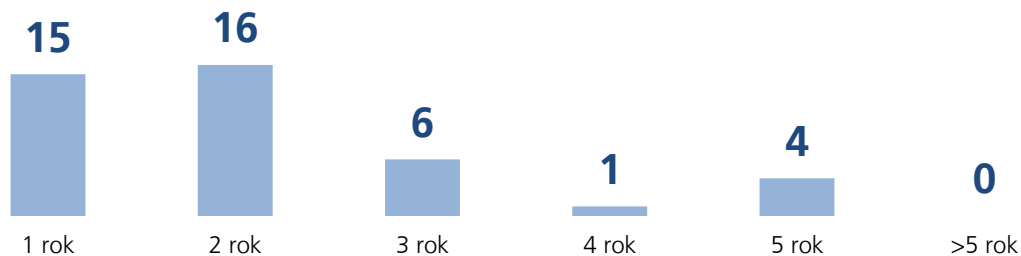
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 486 m², varav 2 978 m² utgör lägenhetsyta och 508 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	147 m ²	2021-01-31
Apotek	363 m ²	2019-12-31
Förrådslokal	25 m ²	2017-12-31
Basstation för telefoni	8 m ²	2022-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2015 via ÅF med avseende på tak, fasad och balkonger mot Torsgatan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar i källaren	2017	Byte av avloppsstammar i källaren har genomförts.
Renovering av innergården	2017	Mindre renovering genomfördes av innergården då trädrötter hade tryckt upp stenbeläggning.
Takstegar och handledare på taket	2017	Montage av takstegar och handledare för säkrare takarbete t.ex. sotning och skottning. Detta är också ett myndighetskrav.
Punktrenovering av fasad	2017	Punktrenovering. Samtliga fasader är i gott skick och bör statusbesiktigas igen inom 3-6 år, 2020 - 2023.
Byte av portar Karlbergsvägen	2017	Portar mot Karlbergsvägen byttes ut mot ekportar
Spolning av köks- och badrumsstammar	2017	En spolning av köks- och badrumsstammar genomfördes under 2017.
Punktrenovering av tak	2016	Punktrenovering. Taket bör i sin helhet renoveras inom 3-13 år, 2020-2030.
Stuprännor	2016	Utbyte av vissa stuprännor.
Trapphus	2015 - 2016	Större renovering av trapphusen har genomförts bl.a. ommålning och byte av armatur.
Uppgradering av bredband	2014 - 2015	Byte till fiber.
Spolning och filmning av stammar	2013	
Utbyte av fjärrvärmepump	2013	
Stambyte i kök och badrum	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2018	Taket är i behov av målning vilket upptäcktes vid en mindre renovering som genomfördes under 2017.
Helrenovering av balkonger mot Torsgatan	2018	Besiktning av balkonger genomförd under 2017 vilken rekommenderade en helrenovering av balkonger.
Hissar	2023	Föreningen har haft problem med två hissar. Om problemen fortsätter så kommer renovering att tidigareläggas.

Förvaltning

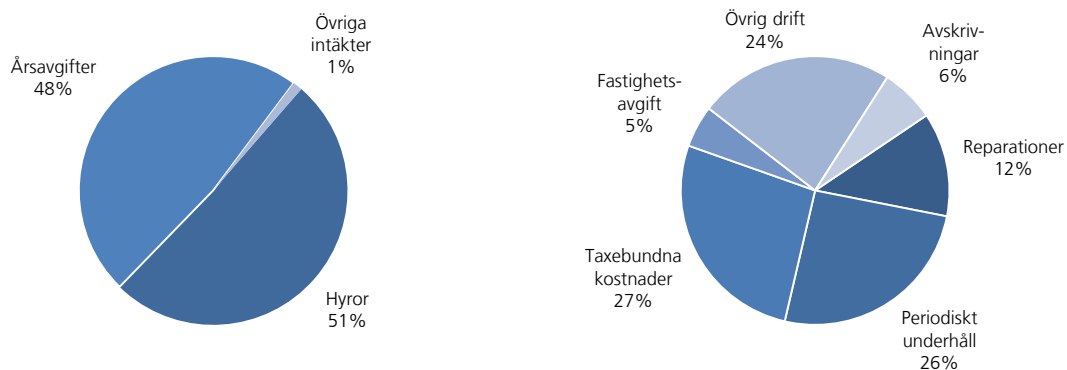
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 303 340	3 476 325
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 096 997	1 979 656
Finansiella intäkter	48	1 044
Minskning kortfristiga fordringar	272	15 335
Balkongfond	7 084	7 084
	2 104 401	2 003 119
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 652 855	2 668 797
Finansiella kostnader	8 880	8 880
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	471 250
Minskning av kortfristiga skulder	43 340	27 177
	2 705 075	3 176 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 702 667	2 303 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-600 674	-1 172 985

*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 2017 har styrelsen fortsatt sitt arbete med att investera i fastigheten. Precis som 2016 har ett flertal renoveringar genomförts, vilket förbättrat fastighetens skick ytterligare. De stora investeringarna är anledningarna till de negativa resultaten 2016 och 2017. Under kommande år bedöms endast investeringar av mindre karaktär vara nödvändiga vilket kommer sänka föreningens kostnader väsentligt framöver. Intäkterna har dessutom stigit under 2017 tack vare ett omförhandlat hyreskontrakt i en av föreningens lokaler. Föreningens resultat förväntas bli positivt för räkenskapsåret 2018 och framåt.

Styrelsen kan med glädje meddela att föreningens ekonomi är mycket god trots de senaste årens stora investeringar. Styrelsens ambition är att föreningens ska bli helt skuldfri 2018 och vid årsskiftet fanns en kassa om ca 1,7 mkr. När de planerade renoveringarna av fastigheten under 2018 har genomförts kommer styrelsen ta beslut om föreningen kan lösa det kvarvarande lånet på 588 060 kronor hos Handelsbanken. Föreningen har dessutom en dold tillgång i de osålda vindarna som i framtiden kan göras om och säljas som vindslägenheter. En uppmätning av vindarna är planerad 2018 som i ett första steg i en potentiell försäljning av vindarna.

Följande investeringar och arbeten har genomförts under 2017:

- **Stambyte:** En större renovering i form av byte av samtliga stammar i fastighetens källare har utförts. Vidare har en stamspolning av köks- och badrumsstammar också utförts. Övriga stammar bedöms vara i gott skick.
- **Säkerhet vid takarbete:** En nödvändig renovering av montage av stegar samt handledare på taket har genomförts för att kunna uppfylla myndighetskrav avseende säkert takarbete.
- **Brandskydd:** Uppstart av föreningens arbete med systematisk brandskyddskontroll (SBA) har fortsatt under 2018 och föreningen arbetar numera kontinuerligt enligt etablerad process.
- **Fjärrvärmecentralen:** En mindre service av fjärrvärmecentralen har genomförts.
- **OVK-besiktning:** En OVK-besiktning/funktionskontroll (OVK=obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under sent 2016 och tidigt 2017 av Ventexpert AB. Efter två genomförda besiktningar för samtliga lägenheter fick föreningen en godkänd OVK. Intyget är nu uppsatt på anslagstavlorna i samtliga trapphus.
- **Balkonger mot Torsgatan:** Enligt tidigare översiktlig rekommendation från ÄF bör balkongerna mot Torsgatan renoveras. Detta verifierades och detaljerades ytterligare genom en grundligare besiktning av en anlita betongkonsult. Arbetet med berörda balkonger planeras starta 2018.

Avgifterna för medlemmarna har varit oförändrade under året. Ambitionen är att alltid ha avgifter anpassade till den verkliga kostnadsnivån för föreningen. Inga avgiftsförändringar är planerade för tillfället.

Under året har den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning hanterats av SBC. Den transparens som SBC erbjuder via sin portal ger styrelsen möjlighet att löpande följa upp den ekonomiska utvecklingen. Den tekniska förvaltningen har hanterats av FSS, Fastighetservice AB under 2017.

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden. Åtta av de protokollförda mötena har hållits med sittande styrelse. Vid den stora merparten av mötena har samtliga styrelseledamöter och suppleanter varit närvarande. Internrevisorerna har varit närvarande vid majoriteten av de protokollförda mötena.

Styrelsen har under året beviljat fyra andrahandsuthyrningar; A. Mordenfeld, A. Galjaard, S. Okret och D. Widen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	338	338	346	338
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 100	1 882	1 842	1 844
Lån/m ² bostadsrättsyta	197	197	202	202
Elkostnad/m ² totalyta	28	33	36	45
Värmekostnad/m ² totalyta	159	157	152	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	15	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	3	3	18
Soliditet (%)	76	79	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-748	-883	225	-203
Nettoomsättning (tkr)	2 085	1 969	1 920	1 890

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 978 m² bostäder och 508 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	576 132	0	0	576 132
Upplåtelseavgifter	6 877 539	0	0	6 877 539
Fond för yttre underhåll	712 424	275 000	-930 651	1 368 075
Balkongfond	78 414	7 084	0	71 329
S:a bundet eget kapital	8 244 508	282 084	-930 651	8 893 075
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 725 820	-275 000	47 487	-3 498 306
Årets resultat	-748 145	-748 145	883 164	-883 164
S:a ansamlad förlust	-4 473 965	-1 023 145	930 651	-4 381 471
S:a eget kapital	3 770 544	-741 061	0	4 511 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-748 145
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 450 820
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
summa balanserat resultat	-4 473 965

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

712 424
-3 761 541

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 085 372	1 969 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 625	10 328
Summa rörelseintäkter		2 096 997	1 979 656
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 445 172	-2 392 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 582	-191 510
Personalkostnader	Not 6	-85 101	-84 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 455	-186 187
Summa rörelsekostnader		-2 836 310	-2 854 984
RÖRELSERESULTAT		-739 313	-875 328
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	1 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 880	-8 880
Summa finansiella poster		-8 832	-7 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-748 145	-883 164
ÅRETS RESULTAT		-748 145	-883 164

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 3 113 059	3 283 067
Maskiner och inventarier	Not 9 0	13 446
Summa materiella anläggningstillgångar	3 113 059	3 296 514
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 115 859	3 299 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 298	1 298
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 815 434	2 416 379
Summa kortfristiga fordringar	1 816 732	2 417 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 816 732	2 417 677
SUMMA TILLGÅNGAR	4 932 590	5 716 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 453 671	7 453 671
Fond för yttre underhåll	Not 12	712 424	1 368 075
Balkongfond		78 414	71 329
Summa bundet eget kapital		8 244 508	8 893 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 725 820	-3 498 306
Årets resultat		-748 145	-883 164
Summa fritt eget kapital		-4 473 965	-4 381 471
SUMMA EGET KAPITAL		3 770 544	4 511 604
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	588 060	588 060
Summa långfristiga skulder		588 060	588 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		215 094	235 973
Övriga skulder		46 924	56 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 969	325 312
Summa kortfristiga skulder		573 987	617 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 932 590	5 716 991

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	5 år	5 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskrivet	5 år
Inventarier	Fullt avskrivet	5 år
Fönster	60 år	60 år
LED-lampor	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 005 992	1 005 992
Hyror lokaler momspliktiga	1 052 488	941 835
Hyror lokaler	14 400	14 400
Elintäkter	900	900
Avgift andrahandsuthyrning	11 551	6 165
Öresutjämning	41	36
	2 085 372	1 969 328

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	11 625	0
Övriga intäkter	0	10 328
	11 625	10 328

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 634	41 010
	Fastighetsskötsel beställning	21 402	40 236
	Snöröjning/sandning	20 117	41 788
	Städning entreprenad	76 333	58 462
	Städning enligt beställning	9 445	1 945
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 835
	Hissbesiktning	4 972	4 892
	Gemensamma utrymmen	27 071	397
	Gård	102	0
	Serviceavtal	10 320	28 718
	Förbrukningsmateriel	4 078	7 853
	Brandskydd	132 583	567
		348 057	253 704
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	19 448	0
	Tvättstuga	19 183	11 762
	Källare	49 000	0
	Entré/trapphus	55 838	0
	Lås	37 426	13 761
	VVS	18 573	12 991
	Värmeanläggning/undercentral	48 729	0
	Elinstallationer	0	13 078
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 950	0
	Hiss	98 301	100 729
	Tak	0	21 527
	Fasad	3 160	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 574	0
	Vattenskada	0	2 172
		355 182	176 020
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	77 497	836 047
	VVS	41 327	0
	Stambyte	262 548	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	17 327	0
	Tak	83 991	0
	Fasad	0	94 604
	Mark/gård/utemiljö	240 787	0
		723 477	930 651
	Taxebundna kostnader		
	El	96 734	113 667
	Värme	555 634	547 643
	Vatten	65 576	54 314
	Sophämtning/renhållning	42 727	43 887
		760 671	759 512
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 584	70 711
	Självrisk	0	22 100
	Kabel-TV	38 170	37 708
		113 754	130 519
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 030	142 056
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 445 172	2 392 463

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	600	2 438
	Tele- och datakommunikation	5 194	3 488
	Juridiska åtgärder	13 675	78 029
	Inkassering avgift/hyra	838	1 275
	Föreningskostnader	936	20 711
	Fritids- och trivselkostnader	0	300
	Förvaltningsarvode	77 078	75 002
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 798
	Administration	1 767	2 189
	Konsultarvode	22 494	3 281
		122 582	191 510
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 447	66 448
	Sociala kostnader	18 654	18 376
		85 101	84 824
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	5 618	5 635
	Förbättringar	164 391	160 765
	Maskiner	5 837	5 837
	Inventarier	7 610	13 949
		183 455	186 187

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 937 694	3 466 444
	Nyanskaffningar	0	471 250
	Utgående anskaffningsvärde	3 937 694	3 937 694
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-654 627	-488 226
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 009	-166 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-824 635	-654 627
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 113 059	3 283 067
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	793 800	793 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 936 000	30 936 000
	Taxeringsvärde mark	58 944 000	58 944 000
		89 880 000	89 880 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
	Lokaler	8 880 000	8 880 000
		89 880 000	89 880 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 931	98 931
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 931	98 931
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 485	-65 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 446	-19 786
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-98 931	-85 484
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	13 447
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	71 162	71 131		
	Skattefordran	39 934	41 908		
	Klientmedel hos SBC	1 702 667	2 303 340		
	Inkasso	1 671	0		
		1 815 434	2 416 379		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	1 368 075	1 133 477		
	Reservering enligt stadgar	275 000	275 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-930 651	-40 402		
	Vid årets slut	712 424	1 368 075		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,510 %	588 060	588 060	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		588 060	588 060	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			588 060	588 060	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 588 060 kr.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31		
	Fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000		
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31		
	Ränta	2 171	0		
	Avgifter och hyror	309 798	325 312		
		311 969	325 312		

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

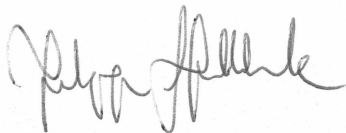
Både 2016 och 2017 har varit år med mycket fokus på behövliga större och mindre renoveringar. För 2018 ser styrelsen ett mindre behov av renoveringar varför det därmed finns färre planerade arbeten för 2018 jämfört med tidigare år. Följande renoveringar är planerade för 2018 i enlighet med underhållsplanen:

- **Målning av tak:** Vid den mindre renoveringen av taket upptäcktes det att taket är i behov av målning vilket kommer att genomföras under 2018.
- **Balkonger mot Torsgatan:** En helrenovering av berörda balkonger kommer att genomföras under 2018 i enlighet med rekommendation från besiktningen.
- **Sotning av eldstäder:** Sotning av de eldstäder som finns på Karlbergsvägen 43B ska genomföras under tidigt 2018. I samband med sotningen ska det också utföras en okulär brandskydds kontroll.

Vid årsskiftet kommer den tekniska förvaltningen att skötas av Järva Förvaltning AB och Fastighetsjour kommer att skötas av Securitas Sverige AB. Vi i styrelsen ser framemot ett gott samarbete med båda bolagen.

Styrelsens underskrifter

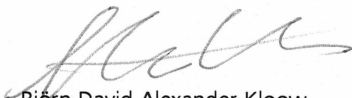
STOCKHOLM den 21 / 2 2018



Filippa Alice Hallbäck
Ledamot



Sandra Josefin Ikonen
Ledamot



Björn David Alexander Kloow
Ledamot

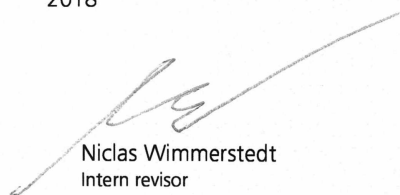


Anders Lennart Oskarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2018



Annika Berglund
Intern revisor



Niclas Wimmerstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Vasaborgen
Organisationsnummer 702002-4894

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för BRF Vasaborgen

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vi har planerat och utfört 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

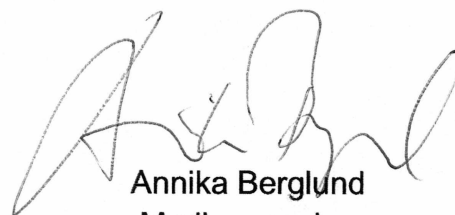
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-03-13



Niclas Wimmerstedt
Medlemsrevisor



Annika Berglund
Medlemsrevisor