



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vattenfallet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenfallet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vattenfallets samfällighetsförening. Föreningens andel är 16,67 procent. Samfälligheten förvaltar ga: 2, Ga:3, Ga4 och Ga:5.

Styrelsen

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Gudrun Ulrika Alestam | Ledamot |
| Predrag Cupurdija | Ledamot |
| Åsa Hultén Eriksson | Ledamot |
| Per-Erik Liljeström | Ledamot |
| Karin Charlotta Ringné | Ledamot |
| John Martin Sune Martinsson | Suppleant |
| Lars Johan Nicklasson | Suppleant |
| Elsa Birgitta Rydell | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Blomgren

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Tommy Glaad

Ordinarie Intern

Valberedning

Annelen Ahlstedt

Ann-Margret Hellström

Inger Jansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Vattenfallet 4 | 2010 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump med spetsvärme från fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

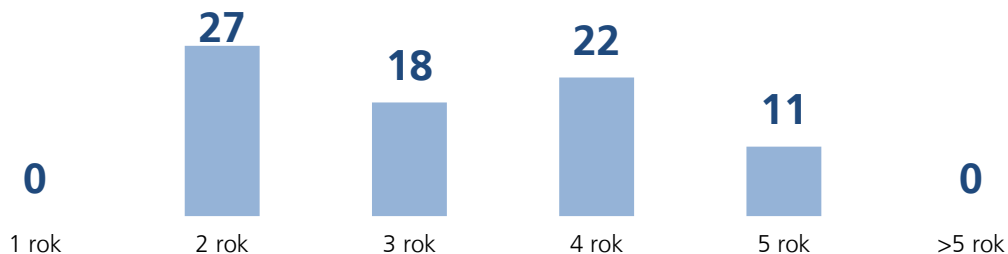
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 514 m², varav 5 514 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|----------------------------------|------|------------------|
| Byte av dörrar till lägenheterna | 2018 | Säkerhetsklass 4 |
| Underhållsarbete entré | 2017 | Målning mm. |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Underhållsarbete fasad | 2020 | Ej fastställt |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk Förvaltning | Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC) |
| Teknisk förvaltning | WIAB AB |
| Mark förvaltning | RS Grönvård HB |
| Avfall returpapper, glas | Sita Sverige AB |
| Teknisk övervakning | KTC Control AB |
| Kontroll tak och fasad | LW Sverige AB |
| Sopor | Stockholm Vatten Avfall AB |
| Mattor | Berendsen Textil Service AB |
| Entré- och trappstädning | Städpoolen AB |
| Elenergi | Telge Energi AB |
| Elnät | Ellevio AB |
| Bank | Swedbank AB |
| Tele- och datatjänster | Telia Sonera Sverige AB |
| Mätning varmvattenförbrukning | Minol Mätteknik AB |
| Värme | Fortum Värme AB |
| Hissar | Kone Hissar AB |
| Försäkring | TryggHansa |
| Mark förvaltning | JC Miljöstäd AB |

Föreningens ekonomi

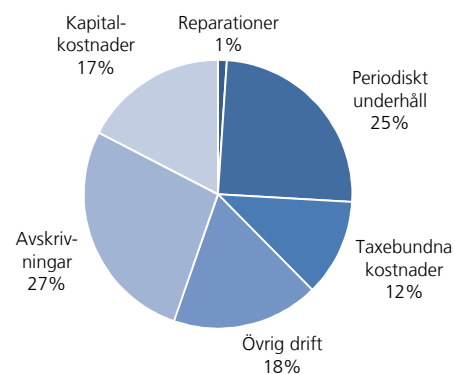
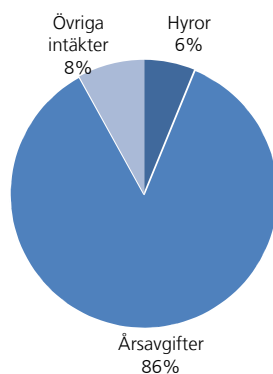
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen har en mycket god likviditet på grund av minskade ränte- och driftskostnader de senaste åren. Detta möjliggör både investeringar och amorteringar av lån.

Den goda likviditeten har också möjliggjort en avgiftsfri månad i december 2019. Föreningen planerar för att fortsätta genomföra extra amorteringar under 2019 och därmed minska risken för höjda avgifter när räntorna stiger från nuvarande låga nivåer. Föreningen får därmed också ett ökad låneutrymme om det uppstår omfattande underhållsarbeten och reparationer.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 300 330 | 3 100 263 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 805 018 | 4 723 343 |
| Finansiella intäkter | 173 | 76 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 9 080 |
| | 4 805 191 | 4 732 499 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 205 572 | 1 851 002 |
| Finansiella kostnader | 993 029 | 1 349 717 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 43 282 | 11 713 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 620 000 | 320 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 483 828 | 0 |
| | 6 345 711 | 3 532 432 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 759 810 | 4 300 330 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -1 540 520 | 1 200 067 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under april 2018 byttes samtliga lägenhetsdörrar ut till klass 4 dörrar av leverantören Torterolo. Bytet syftade till att höja säkerheten i fastigheten både avseende inbrott och brand. Uppföljningsarbete med att skruva fast lossnade lister har genomförts vid flertalet tillfällen under året.

Under våren monterades lutande tak på postboxarna för att förhindra att tidningar och reklam blir liggandes i entréhallen. Arbetet utfördes av S Edström Bygg.

Den 5 maj hade föreningen städdag. En container hade ställts till medlemmarnas förfogande och både privata och gemensamma utrymmen städades ut.

Den 17 november genomfördes det årliga filterbytet.

Medlemsmöte 6 november. Styrelsen informerade om föreningens ekonomi och budgeten för 2019 samt arbetet styrelsen startat upp avseende krisplanering.

Övergång till kortare räntebindningsperioder och fortsatta extra amorteringar av föreningens lån för att undvika avgiftshöjningar när räntorna stiger. Översyn av befintliga avtal medförde två förbättrade avtal och byte av entreprenör för markarbeten.

I samband med jul anordnades luciakaffe för de boende i huset och julklappar delades ut.

Röklarm i hissarna har gått vid ett stor antal tillfällen året utan att någon rök har detekterats. Problemet åtgärdades genom att byta ut filtren i hissarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 748 | 748 | 748 | 733 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 370 | 10 664 | 10 722 | 11 049 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 46 | 34 | 34 | 35 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 51 | 52 | 46 | 39 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 15 | 15 | 14 | 15 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 180 | 245 | 246 | 346 |
| Soliditet (%) | 70 | 70 | 69 | 69 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -948 | -32 | 353 | -250 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 715 | 4 719 | 4 733 | 4 636 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 514 m² bostäder.

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 | 64 801 000 | 0 | 0 | 64 801 000 |
| Upplåtelseavgifter | 72 003 000 | 0 | 0 | 72 003 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 148 201 | 517 329 | -243 961 | 874 833 |
| S:a bundet eget kapital | 137 952 201 | 517 329 | -243 961 | 137 678 833 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 635 521 | -517 329 | 212 118 | -1 330 310 |
| Årets resultat | -947 953 | -947 953 | 31 843 | -31 843 |
| S:a ansamlad förlust | -2 583 474 | -1 465 282 | 243 961 | -1 362 153 |
| S:a eget kapital | 135 368 727 | -947 953 | 0 | 136 316 680 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -947 953 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 635 521 |
| summa balanserat resultat | -2 583 474 |

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

| |
|-------------------|
| 1 148 201 |
| -1 435 273 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 715 114 | 4 719 321 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 89 904 | 4 022 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 805 018 | 4 723 343 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 865 761 | -1 551 968 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -199 035 | -174 213 |
| Personalkostnader | Not 6 | -140 776 | -124 821 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 554 543 | -1 554 543 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 760 115 | -3 405 545 |
| RÖRELSERESULTAT | | 44 903 | 1 317 798 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 173 | 76 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -993 029 | -1 349 717 |
| Summa finansiella poster | | -992 856 | -1 349 641 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -947 953 | -31 843 |
| ÅRETS RESULTAT | | -947 953 | -31 843 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 190 170 510 | 191 725 053 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 190 170 510 | 191 725 053 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 190 170 510 | 191 725 053 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 759 | 11 713 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 2 697 008 | 4 184 792 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 699 768 | 4 196 505 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 115 043 | 115 543 |
| Summa kassa och bank | 115 043 | 115 543 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 814 811 | 4 312 049 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 192 985 321 | 196 037 102 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 136 804 000 | 136 804 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 1 148 201 | 874 833 |
| Summa bundet eget kapital | | 137 952 201 | 137 678 833 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 635 521 | -1 330 310 |
| Årets resultat | | -947 953 | -31 843 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 583 474 | -1 362 153 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 135 368 727 | 136 316 680 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 56 862 700 | 28 631 700 |
| Summa långfristiga skulder | | 56 862 700 | 28 631 700 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 320 000 | 30 171 000 |
| Leverantörsskulder | | 83 259 | 96 175 |
| Skatteskulder | | 103 350 | 51 246 |
| Övriga skulder | | 990 | 89 904 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 246 295 | 680 397 |
| Summa kortfristiga skulder | | 753 894 | 31 088 722 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 192 985 321 | 196 037 102 |

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 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 | 2018 | 2017 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 122 883 | 4 122 883 |
| Hyror parkering | 297 000 | 299 250 |
| Bredbandsintäkter | 205 920 | 205 920 |
| Varmvattenintäkter | 89 201 | 91 158 |
| Öresutjämning | 110 | 109 |
| | 4 715 114 | 4 719 321 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 89 904 | 4 022 |
| | 89 904 | 4 022 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 44 844 | 42 747 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 6 201 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 9 875 | 60 000 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 15 050 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 47 006 | 0 |
| | Städning entreprenad | 59 832 | 59 009 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 23 259 | 29 468 |
| | Hissbesiktning | 2 219 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 2 260 | 9 990 |
| | Gemensamma utrymmen | 130 | 5 794 |
| | Gård | 1 868 | 13 760 |
| | Serviceavtal | 28 664 | 48 038 |
| | Förbrukningsmateriel | 14 078 | 3 246 |
| | Teleport/hissanläggning | 28 845 | 0 |
| | | 277 929 | 278 253 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 2 309 |
| | Entré/trapphus | 13 125 | 0 |
| | Lås | 7 619 | 0 |
| | VVS | 3 495 | 8 028 |
| | Ventilation | 14 891 | 6 250 |
| | Elinstallationer | 3 250 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 8 318 | 0 |
| | Hiss | 12 294 | 16 563 |
| | | 62 992 | 33 150 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 1 372 770 | 37 875 |
| | Lås | 0 | 157 233 |
| | Ventilation | 41 583 | 48 853 |
| | | 1 414 353 | 243 961 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 252 184 | 185 551 |
| | Värme | 282 729 | 285 866 |
| | Vatten | 83 670 | 80 050 |
| | Sophämtning/renhållning | 44 482 | 41 747 |
| | Grovsopor | 4 495 | 0 |
| | | 667 560 | 593 214 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 88 278 | 63 492 |
| | Samfällighetsavgift | 100 000 | 86 000 |
| | Bredband | 202 544 | 202 652 |
| | | 390 822 | 352 144 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 52 104 | 51 246 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 865 761 | 1 551 968 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 625 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 7 833 | 10 580 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 31 250 | 30 388 |
| | Föreningskostnader | 6 722 | 17 366 |
| | Styrelseomkostnader | 4 600 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 153 | 0 |
| | Studieverksamhet | 0 | 2 250 |
| | Förvaltningsarvode | 92 032 | 88 722 |
| | Administration | 6 223 | 5 595 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 12 803 |
| | Konsultarvode | 39 957 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 640 | 6 510 |
| | | 199 035 | 174 213 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 110 511 | 98 700 |
| | Kostnadsersättningar | 1 655 | 37 |
| | Sociala kostnader | 28 610 | 26 084 |
| | | 140 776 | 124 821 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 554 543 | 1 554 543 |
| | | 1 554 543 | 1 554 543 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 198 250 000 | 198 250 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 198 250 000 | 198 250 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 524 947 | -4 970 404 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 554 543 | -1 554 543 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 079 490 | -6 524 947 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 190 170 510 | 191 725 053 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 45 598 000 | 45 598 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 76 000 000 | 76 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 27 000 000 | 27 000 000 |
| | | 103 000 000 | 103 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 103 000 000 | 103 000 000 |
| | | 103 000 000 | 103 000 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 52 242 | 6 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 644 766 | 4 184 786 |
| | | 2 697 008 | 4 184 792 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 874 833 | 470 754 |
| | Reservering enligt stadgar | 0 | 0 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 517 329 | 517 329 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -243 961 | -113 250 |
| | Vid årets slut | 1 148 201 | 874 833 |

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank | 1,000 % | 14 128 400 | 14 908 400 | 2020-02-25 |
| Swedbank | 0,653 % | 14 422 600 | 15 102 600 | Rörlig ränta |
| Swedbank | 1,800 % | 15 022 600 | 15 102 600 | 2019-09-25 |
| Swedbank | 1,010 % | 13 609 100 | 13 689 100 | 2019-01-25 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 57 182 700 | 58 802 700 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -320 000 | -30 171 000 | |
| | | 56 862 700 | 28 631 700 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 582 700 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 61 500 000 | 61 500 000 |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 46 615 | 42 800 |
| Sociala avgifter | 14 646 | 13 400 |
| Ränta | 101 798 | 250 707 |
| Avgifter och hyror | 83 236 | 367 491 |
| Julgran, SLR 16 | 0 | 5 999 |
| | 246 295 | 680 397 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Nya stadgar med anledning av ny lagstiftning kommer föreslås och hanteras på de två nästkommande stämmorna.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 15 / 5 2019



Gudrun Ulrika Alestam
Ledamot



Predrag Cupurdija
Ledamot



Åsa Hultén Eriksson
Ledamot



Per-Erik Liljeström
Ledamot



Karin Charlotta Ringnér
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019
Öhrling PricewaterhouserCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Tommy Glåd
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenfallet, org.nr 769622-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenfallet för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfalskning, 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 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 Bostadsrättsföreningen Vattenfallet för räkenskapsåret 2018 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 15 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till föreningsstämman den 4 Juni 2019 i Brf Vattenfallet

Org.nr: 769622-0370

Jag har granskat föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2018.

Min granskning har bestått i genomgång av styrelseprotokoll från samtliga styrelsemöten.

Jag har även följt och utvärderat styrelsens arbete under verksamhetsåret.

Synpunkter och iakttagelser har diskuterats med styrelsen. Likaså säkerhetsfrågorna har följts upp. Någon siffergranskning har ej utförts. Ansvaret åvilar föreningens externa revisor.

Mot bakgrund av den granskning jag har genomfört bedömer jag att styrelsens förvaltning sköts på ett ändamålsenligt sätt och finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm den / 2019



Tommy Glad

Internrevisor Brf Vattenfallet

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 3 779 000 | 4 122 883 | 3 779 300 |
| Hyror parkering | 300 000 | 297 000 | 288 000 |
| Bredbandsintäkter | 205 900 | 205 920 | 205 900 |
| Varmvattenintäkter | 89 000 | 89 201 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 110 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 89 904 | 0 |
| | 4 373 900 | 4 805 018 | 4 273 200 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -45 000 | -44 844 | -43 500 |
| Fastighetskötsel beställning | -6 000 | 0 | -6 000 |
| Fastighetskötsel gård entreprenad | -63 000 | -9 875 | -61 500 |
| Fastighetskötsel gård beställning | 0 | -15 050 | 0 |
| Snöröjning/sandning | -40 000 | -47 006 | -17 000 |
| Städning entreprenad | -62 000 | -59 832 | -60 000 |
| Städning enligt beställning | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -31 000 | -23 259 | -30 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 0 | -45 600 |
| Hissbesiktning | 0 | -2 219 | 0 |
| Myndighetstillsyn | -11 000 | -2 260 | -10 000 |
| Gemensamma utrymmen | -3 000 | -130 | 0 |
| Gård | -7 000 | -1 868 | -8 000 |
| Serviceavtal | -51 000 | -28 664 | -50 000 |
| Förbrukningsmateriel | -10 000 | -14 078 | -5 000 |
| Teleport/hissanläggning | 0 | -28 845 | 0 |
| Brandskydd | 0 | 0 | -5 000 |
| | -330 000 | -277 929 | -342 600 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -220 000 | 0 | -10 000 |
| Entré/trapphus | 0 | -13 125 | -71 000 |
| Lås | -10 000 | -7 619 | 0 |
| VVS | 0 | -3 495 | 0 |
| Ventilation | 0 | -14 891 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 250 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | -50 000 | -8 318 | 0 |
| Hiss | 0 | -12 294 | 0 |
| | -280 000 | -62 992 | -81 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -123 600 | 0 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -1 372 770 | -1 374 000 |
| Ventilation | 0 | -41 583 | -46 000 |
| | -123 600 | -1 414 353 | -1 420 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -194 000 | -252 184 | -180 000 |
| Värme | -298 000 | -282 729 | -313 000 |
| Vatten | -81 000 | -83 670 | -82 000 |
| Sophämtning/renhållning | -44 000 | -44 482 | -43 000 |
| Grovsopor | -5 000 | -4 495 | 0 |
| | -622 000 | -667 560 | -618 000 |

| | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -89 000 | -88 278 | -66 000 |
| Samfällighetsavgift | -85 000 | -100 000 | -67 500 |
| Bredband | -212 000 | -202 544 | -206 700 |
| | -386 000 | -390 822 | -340 200 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -53 000 | -52 104 | -52 800 |
| | -53 000 | -52 104 | -52 800 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -2 000 | -625 | -3 000 |
| Medlemsinformation | -1 000 | 0 | -500 |
| Tele- och datakommunikation | -12 000 | -7 833 | -10 000 |
| Juridiska åtgärder | -20 000 | 0 | -20 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -32 000 | -31 250 | -31 000 |
| Föreningskostnader | -18 000 | -6 722 | -6 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | -4 600 | -4 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | -3 153 | 0 |
| Studieverksamhet | -3 000 | 0 | -5 000 |
| Förvaltningsarvode | -94 000 | -92 032 | -91 000 |
| Administration | -6 000 | -6 223 | -7 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | 0 | -12 000 |
| Konsultarvode | -10 000 | -39 957 | -4 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 000 | -6 640 | -6 500 |
| | -205 000 | -199 035 | -200 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -139 500 | -94 088 | -89 600 |
| Revisionsarvode arvoderad | -4 650 | -2 983 | 0 |
| Övriga arvoden | -14 000 | -13 440 | -4 500 |
| Bilersättning skattefri | -1 000 | -1 573 | 0 |
| Kostnadsersättning skattefri | 0 | -82 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -49 700 | -28 610 | -29 500 |
| | -208 850 | -140 776 | -123 600 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -1 555 000 | -1 554 543 | -1 554 500 |
| | -1 555 000 | -1 554 543 | -1 554 500 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -3 763 450 | -4 760 115 | -4 732 700 |
| RÖRELSERESULTAT | 610 450 | 44 903 | -459 500 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 173 | 0 |
| Låneräntor | -684 000 | -992 388 | -1 040 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -641 | 0 |
| | -684 000 | -992 856 | -1 040 000 |
| RESULTAT | -73 550 | -947 953 | -1 499 500 |