

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun .

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

Styrelsen

Gudveig Lena Louise Braxenholm	Ledamot
Anna Mikaela Helsing Aronsson	Ledamot
Viktor Toni Lundahl	Ledamot
Daniel Mikael Mattusch	Ledamot
Jon Stefan Sagebro	Ledamot
Sven Gunnar Rickard Widholm	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gudveig Lena Louise Braxenholm, Anna Mikaela Helsing Aronsson, Viktor Toni Lundahl, Daniel Mikael Mattusch, Jon Stefan Sagebro och Sven Gunnar Rickard Widholm.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Josefin Cronebäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-17. Extra stämma med anledning av försäljning av hyresrätt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 996 m², varav 1 996 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Bakgård

Cykelrum

Barnvagnsrum

Balkonger i trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Modernisering av hiss	2019	
Brandsäkerhet i gemensamma utrymmen	2019	Brandvarnare, brandsläckare och skyltar
Nya ytterdörrar	2019	Huvudentré och till bakgård
OVK	2019	Obligatorisk
Ny trapphusbelysning	2019 - 2020	Inköpt 2019, monteras 2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya stuprör	2020	Eventuellt
Fönsterrenovering	2020	Eventuellt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	Tekab
Städning	Tekab
Snöröjning (tak)	CC Plåt
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Sundbybergs bredband
El	Vattenfall, Fortum
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	HA Recycling

Föreningens ekonomi

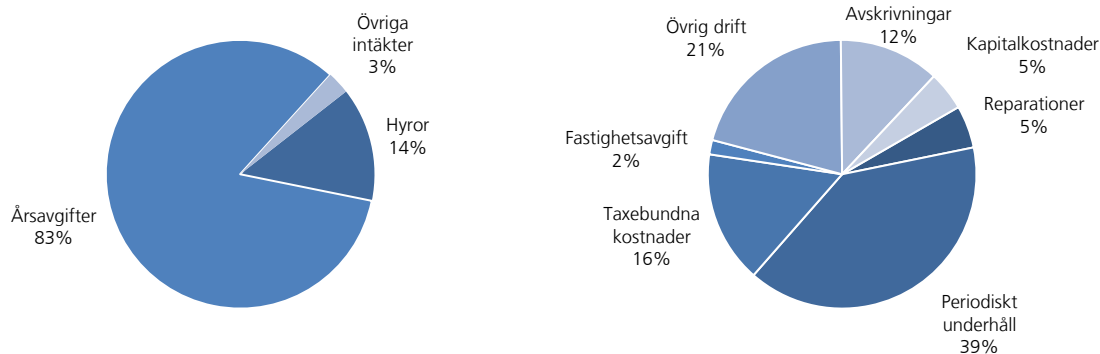
Föreningen har under året amorterat 3,55 mnkr utöver den kontrakterade och därav stärkt sin ekonomi ytterligare. Föreningens ekonomi anses vara mycket god. Föreningen följer en underhållsplan fram till 2026 där inga betydande större underhåll är planerade, föreningen har inte som avsikt att höja årsavgiften.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	984 939	1 488 907
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 381 515	1 435 321
Finansiella intäkter	24	64
Minskning av kortfristiga fordringar	89 783	
Medlemsinsatser	4 750 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	90 086	0
	6 311 408	1 435 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 370 843	1 482 143
Finansiella kostnader	123 102	138 183
Ökning av kortfristiga fordringar	0	110 065
Minskning av långfristiga skulder	3 617 000	63 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	145 962
	6 110 945	1 939 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 185 401	984 939
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	200 463	-503 968

*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 1 377 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

Föreningen har under året ombildat en hyresrätt och sålt denna enligt traditionell budgivning via Svenska Mäklarhuset. Det tillkommande kapitalet om 4.75 mnkr (slutpris) har använts till amortera föreningens lån, modernisera hissen, köpa nya ytterdörrar till både huvudentréer och bakgård samt att modernisera befintlig trapphusbelysning. Amorteringen av lån, utöver den kontrakterade, har skett i två omgångar under 2019. Först 1.3 mnkr i april och ytterligare 2.25 mnkr i oktober. Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd under året och samtliga lägenheter är efter ett antal mindre åtgärder godkända.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	623	622	622
Hyror/m ² hyresrättsyta	869	1 210	1 210	1 206
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 845	5 880	5 916	5 934
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	121	123	123	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	39	22	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	69	73	100
Soliditet (%)	70	56	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 434	-511	-85	-687
Nettoomsättning (tkr)	1 380	1 412	1 418	1 422

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 996 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	14 668 510	677 537	0	13 990 973
Upplåtelseavgifter	6 255 582	4 072 463	0	2 183 119
Fond för yttre underhåll	363 530	111 000	-466 912	719 442
S:a bundet eget kapital	21 287 622	4 861 000	-466 912	16 893 534
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 867 257	-111 000	-43 990	-2 712 267
Årets resultat	-1 434 186	-1 434 186	510 902	-510 902
S:a ansamlad förlust	-4 301 443	-1 545 186	466 912	-3 223 169
S:a eget kapital	16 986 179	3 315 814	0	13 670 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 434 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 756 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-111 000</u>
summa balanserat resultat	-4 301 444

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>363 530</u>
-3 937 914

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 381 035	1 412 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	23 080
Summa rörelseintäkter		1 381 515	1 435 321
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 020 427	-1 278 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 675	-159 302
Personalkostnader	Not 6	-44 741	-44 738
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 780	-325 961
Summa rörelsekostnader		-2 692 623	-1 808 104
RÖRELSERESULTAT		-1 311 108	-372 783
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 102	-138 183
Summa finansiella poster		-123 078	-138 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 434 186	-510 902
ÅRETS RESULTAT		-1 434 186	-510 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 903 387	23 211 713
Inventarier	Not 9	20 519	33 973
Summa materiella anläggningstillgångar		22 923 906	23 245 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 923 906	23 245 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 548	103 928
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 214 142	1 006 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 689	14 241
Summa kortfristiga fordringar		1 235 379	1 124 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 235 379	1 124 700
SUMMA TILLGÅNGAR		24 159 285	24 370 386

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 924 092	16 174 092
Fond för yttre underhåll	Not 12	363 530	719 442
Summa bundet eget kapital		21 287 622	16 893 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 867 257	-2 712 267
Årets resultat		-1 434 186	-510 902
Summa fritt eget kapital		-4 301 443	-3 223 169
SUMMA EGET KAPITAL		16 986 179	13 670 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 769 500	6 809 500
Summa långfristiga skulder		6 769 500	6 809 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	63 000	3 640 000
Leverantörsskulder		166 449	71 699
Övriga skulder		-18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	174 175	178 821
Summa kortfristiga skulder		403 606	3 890 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 159 285	24 370 386

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 153 700	1 107 631
Hyror bostäder	190 253	264 975
Kabel-TV intäkter	37 120	37 200
Överlåtelse/pantsättning	0	2 482
Öresutjämning	-38	-47
	1 381 035	1 412 241

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	480	23 080
	480	23 080

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 810	37 400
	Fastighetsskötsel beställning	8 347	13 787
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 525	1 394
	Städning entreprenad	43 500	38 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 500
	Hissbesiktning	0	2 220
	Myndighetstillsyn	9 875	0
	Gemensamma utrymmen	1 731	23 937
	Gård	3 749	7 474
	Serviceavtal	7 735	12 936
	Förbrukningsmateriel	85 831	5 005
	Brandskydd	60 602	0
	Fordon	189	1 219
		272 894	161 371
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 750	0
	Tvättstuga	11 678	7 927
	Sophantering/återvinning	2 175	0
	Entré/trapphus	10 409	13 639
	Lås	1 650	16 221
	VVS	44 055	16 124
	Värmeanläggning/undercentral	5 601	14 593
	Elinstallationer	10 741	11 037
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 580
	Hiss	4 822	15 546
	Skador/klotter/skadegörelse	19 775	0
	Vattenskada	5 291	5 376
		134 947	105 043
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	163 175
	Tvättstuga	0	60 898
	Sophantering/återvinning	0	81 669
	Entré/trapphus	380 398	122 500
	VVS	0	33 750
	Ventilation	178 775	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	97 006	0
	Hiss	393 750	0
		1 049 929	461 992
	Taxebundna kostnader		
	El	43 436	41 380
	Värme	241 171	244 868
	Vatten	74 727	77 132
	Sophämtning/renhållning	61 158	51 016
		420 492	414 396
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 664	33 932
	Kabel-TV	47 933	46 911
	Bredband	9 750	9 000
		95 347	89 843
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 818	45 458
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 020 427	1 278 103

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	2 000	0
	Juridiska åtgärder	21 938	53 782
	Befarade förluster	112 466	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	16 588
	Föreningskostnader	1 343	3 127
	Styrelseomkostnader	567	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	510
	Förvaltningsarvode	56 964	54 776
	Förvaltningsarvodena övriga	8 870	9 220
	Administration	66 690	9 478
	Korttidsinventarier	5 299	1 180
	Konsultarvode	8 000	5 931
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		305 675	159 302
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	33 999	34 000
	Kostnadsersättningar	60	56
	Sociala kostnader	10 682	10 682
		44 741	44 738
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	205 228	205 228
	Yttertak K3	52 340	52 340
	Fönster/dörrar och portar K3	445	445
	Förbättringar	39 485	43 668
	Markanläggning	10 828	10 828
	Inventarier	13 454	13 452
		321 780	325 961

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 537 110	26 537 110
	Utgående anskaffningsvärde	26 537 110	26 537 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 325 397	-3 012 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-308 326	-312 509
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 633 723	-3 325 397
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 903 387	23 211 713
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 766 686	2 766 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	15 800 000
		45 200 000	36 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	36 800 000
		45 200 000	36 800 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 520	134 520
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 520	134 520
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 547	-87 095
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 454	-13 452
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 001	-100 547
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 519	33 973
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	23 175	20 256
	Skattefordran	5 566	1 336
	Klientmedel hos SBC	1 185 401	984 939
		1 214 142	1 006 531

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Tv/Bredband		0	0
	Försäkring		0	0
	Förvaltningsarvode		14 689	14 241
	Medlemsavgifter		0	0
			14 689	14 241

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		719 442	693 354
	Reservering enligt stadgar		111 000	111 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-466 912	-84 912
	Vid årets slut		363 530	719 442

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31			
	Handelsbanken	1,300 %	945 000	955 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	2 917 500	2 947 500	2020-03-01
	Handelsbanken	1,530 %	2 970 000	2 970 000	2021-03-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 300 000	Löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 277 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		6 832 500	10 449 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-63 000	-3 640 000	
			6 769 500	6 809 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 517 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden		34 000	34 000
	Sociala avgifter		10 683	10 683
	Ränta		6 709	11 682
	Avgifter och hyror		122 783	122 457
			174 175	178 821

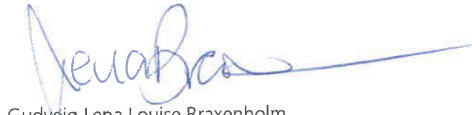
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Montering av inköpt armatur och rörelsevakter/strömbrytare för att modernisera trapphusbelysningen kommer att genomföras under första kvartalet 2020.

Föreningen följer en underhållsplan och planerar därför under 2020 att genomföra fönsterrenoveringar och montering av nya stuprör.

Styrelsens underskrifter

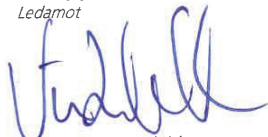
SUNDBYBERG den 29 / 3 2020



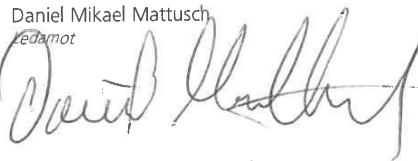
Gudveig Lena Louise Braxenholm
Ledamot



Anna Mikaela Helsing Aronsson
Ledamot



Viktor Toni Lundahl
Ledamot



Daniel Mikael Mattusch
Ledamot



Jon Stefan Sagebro
Ledamot



Sven Gunnar Rickard Widholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14, org.nr. 769603–1413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattugatan 14 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattugatan 14 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2020

Ola Trané
BoRevision AB

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE