

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen förvärvade 2007 fastigheten Vitsippan 2 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegräsning.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Peter Aronsson ordförande

Ellen Lübeck kassör

Ann-Kristin Yngveson sekreterare

Martina Senke suppleant

Martin Löfqvist suppleant

Valberedning

David Eriksson sammankallande

Gustav Rydén

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj 2016.

Styrelsen har under året avhållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 januari 2013.

Revisor:

Till föreningens externa revisor har utsetts Björn Falkeblad.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen äger fastigheten Vitsippan 2 i Stockholm.

Markareal för tomten uppgår till 677 kvadratmeter. Fastigheten består av 12 st. bostadslägenheter samt 1 st. lokal. Den totala lägenhetsytan uppgår till 669 kvadratmeter och lokalytan till 50 kvadratmeter, totalt 719 kvadratmeter enligt den ekonomiska planen.

Byggnadsår är 1929.

Avsättning till yttre fond:

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring i Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 722 658 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2016 till 10 472 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	5 200 000	5 000 000	10 200 000
Lokaler	182 000	90 000	272 000
Summa	5 382 000	5 090 000	10 472 000

Flerårsjämförelse*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	592 752	582 727	590 820	575 117	550 634
Res. efter finansiella poster	-433 545	-356 482	18 337	-40 375	-80 570
Balansomslutning	16 470 336	16 568 082	16 822 392	16 070 219	15 723 005
Soliditet (%)	58,39	60,66	61,9	60,6	62,2
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	10 049	9 328	9 338	9 338	8 629
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,59	2,89	3,23	4,34
Årsavgift per kvm	734	734	734	734	669

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomisk förvaltare, BoVera Konsult AB.

Ingen avgiftshöjning under 2016.

Fastighet och underhåll

Tak och fasadrenovering

Tyvär har inte Tak- och fasadrenoveringen färdigstälts som förväntat. Slutbesiktningen som ej godkändes har flertalet större anmärkningar som behöver åtgärdas för ett godkännande. Delar av dessa, bland annat ommålning av fasad på gårdssidan och ytterligare målning av tak har utförts under 2016. Ny slutbesiktning ska hållas när samtliga punkter är åtgärdade.

Lokalen

Ingen aktivitet har pågått under andra halvan av 2016. Diskussioner om överlåtelse av lokal och ej förlängning av hyresavtal enligt beslut på årsmöte har lett till diskussioner med juridiska ombud.

I samband med att aktiviteten upphört har sophanteringsavgiften halverats under andra halvan av 2016 pga mindre mängd sopor.

Ärende hos Miljöförvaltningen avseende störande lukt från lokalen har avsrivits då det inte pågår någon aktivitet i lokalen. Tvisten är löst och ny hyresgäst kommer att ta över som inte innebär matlagning.

Termostater

Byte av termostater har skett i samtliga lägenheter och övriga utrymmen i huset, ej i lokalen.

Värmeväxlare har bytts.

1st lgh har problem värme/kapacitet på element i lägenheten. Utredning pågår.

Fibernät

Fibernät har installerats i samtliga lägenheter. I samband med start av abonnemang uppstod en del krångel med avbrott som följd.

Detta är nu åtgärdat.

Tvättstuga

Torktummlaren har lagats vid flera tillfällen under hösten. Detta har varit ett garantiärende.

Innergården

Nya trädgårdsmöbler har köpts in till föreningen.

Medlemmar

Medlemslägenheter är 12st.

Infoblad 3st till medlemmarna.

Städdag 1st på våren.

Föreningen har 2st andrahandsuthyrningar.

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 20 medlemmar. 2015-12-31 var medlemsantalet 21.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 201 800	810 086	62 838	-1 024 087
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhåll			31 419	-31 419
Årets förlust				-433 545
Belopp vid årets utgång	10 201 800	810 086	94 257	-1 489 051

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 055 506
årets förlust	-433 545
	<u>-1 489 051</u>
Styrelsen föreslår att	
Avsättning yttre underhållsfond	31 416
i ny räkning överföres	<u>-1 520 467</u>
	-1 489 051

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	592 752	582 727
Övriga rörelseintäkter		<u>3 241</u>	<u>5 835</u>
		595 993	588 562
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-556 953	-456 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-327 784</u>	<u>-327 782</u>
		-884 737	-784 598
Rörelseresultat		-288 744	-196 036
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		123	1 637
Räntekostnader		<u>-144 924</u>	<u>-162 083</u>
		-144 801	-160 446
Resultat efter finansiella poster		-433 545	-356 482
Årets resultat		<u>-433 545</u>	<u>-356 482</u>

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2016-12-31

2015-12-31

4

16 156 281

16 460 832

5

24 43747 670

16 180 718

16 508 502

Summa anläggningstillgångar

16 180 718

16 508 502

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 6316 760

10 631

6 760

Kassa och bank

Kassa och bank

278 98752 820**Summa kassa och bank**

278 987

52 820

Summa omsättningstillgångar

289 618

59 580

SUMMA TILLGÅNGAR**16 470 336****16 568 082**

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Yttre underhållsfond

2016-12-31

2015-12-31

Not

10 201 800

810 086

94 257

11 106 143

10 201 800

810 086

62 838

11 074 724**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 055 506

-433 545-1 489 051

-667 605

-356 482-1 024 087**Summa eget kapital**9 617 09210 050 637**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

6 722 6586 722 6586 240 5346 240 534**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

44 176

17 903

6 600

61 907130 586

160 702

39 423

3 960

72 826276 911**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****16 470 336****16 568 082**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-200
Standardförb, stambyte, balkonger och säkerhetsdörrar	40
Inventarier	5

Inkomstskatt

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter lokaler momsfri	102 000	102 000
Årsavgifter bostäder	490 752	490 752
	592 752	592 752
Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Elavgifter för belysning	9 679	8 549
Uppvärmning	122 744	109 564
Sophantering/Renhållning	16 083	10 802
Vatten och avlopp	20 514	18 367
Rep/underhåll av fastighet	259 253	213 307
Tvättstugor	2 740	0
Fastighetsskatt	17 936	20 276
Fastighetsförsäkringar	14 299	13 695
Förbrukningsinventarier	4 946	0
Förbrukningsmaterial	571	690
Övriga resekostnader	319	3 700
Möteskostnader	1 300	4 206
Postbefordran	0	298
Revisionsarvoden	8 000	8 000
Redovisningstjänster	24 765	29 087
Bankkostnader	11 779	15 375
Advokat-/rättegångskostnader	41 125	0
Övriga externa tjänster	900	900
	556 953	456 816

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 353 310	16 860 935
	Årets investering	0	492 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 353 310	17 353 310
	Ingående avskrivningar	-892 477	-587 927
	Årets avskrivningar	-304 551	-304 550
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 197 028	-892 477
	Utgående redovisat värde	16 156 282	16 460 833
	Redovisat värde byggnader	11 622 469	11 927 020
	Redovisat värde mark	4 533 812	4 533 812
		16 156 281	16 460 832
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	116 163	116 163
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 163	116 163
	Ingående avskrivningar	-68 493	-45 261
	Årets avskrivningar	-23 233	-23 232
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 726	-68 493
	Utgående redovisat värde	24 437	47 670
Not 6	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	4 832	4 634
	Redovisning	1 899	2 126
	Bostadsrätterna medlem	3 900	0
		10 631	6 760
Not 7	Övriga skulder kreditinstitut		
	Föreningens Låneskulder per 2016-12-31 är 6 722 658 kronor. Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:		
	Lån 1: 3 725 458 är placerat till en fast ränta av 2,06 % fram till konverteringstidpunkten 2017-04-20. Lånet har under året amorterats med 17 744kr.		
	Lån 2: 2 497 200 är placerat till en fast ränta av 2,16 % fram till konverteringstidpunkten 2018-04-16. Lånet löper utan amortering.		
	Lån 3: 500 000 är placerat till en rörlig ränta. Lånet löper utan amortering.		
Not 8	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	El-kostnader	920	785
	Värme	17 385	16 957
	Revision	8 000	8 000
	Advokatkostnad	6 500	0
	Underhåll	0	1 750
	Hyreskompensation	0	10 025
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	29 102	35 309
		61 907	72 826
Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 247 200	6 247 200

Brf Vattenledningsvägen 6163

Org.nr. 769617-4254

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Hägersten



Ellen Lübeck



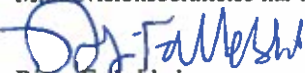
Peter Aronsson



Ann-Kristin Yngveson

Min revisionsberättelse har lämnats den

9/5/2017



Björn Falkeblad
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenledningsvägen 6163
Org nr 769617-4354

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenledningsvägen 6163 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vattenledningsvägen 6163s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenledningensvägen 6163 för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min granskning av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 9 maj 2017



Björn Falkeblad
Revisor

