

Original

Årsredovisning

för

Brf Vattenledningsvägen 6163

769617-4254

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Vattenledningsvägen 6163, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 maj 2017..

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vitsippan 2 i Stockholm kommun år 2007. Fastighetens byggnadsår är 1929.

Föreningens fastighet består av 12 bostadslägenheter och 1 lokal. Den totala boytan är 669 kvm och lokalytan 50 kvm, totalt 719 kvm. Markareal för tomten uppgår till 677 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 10 472 000 kr varav byggnadsvärde 5 382 000 och markvärde 5 090 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 734 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet per år, i enlighet med styrelsens beslut.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not .

ML
MS
AY

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martin Löfqvist Ann-Kristin Yngveson Martina Senke
Suppleant	Marcus Holgersson Linnea Zanders

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Extern revisor

Björn Falkeblad

Valberedning

Gustav Rydén
Fofu Rakez

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomisk förvaltare, BoVera Konsult AB.
Ingen avgiftshöjning under 2018.

Fastighet och underhåll

Stambyte kök 2010, delvis i badrum 1996.
Tak-och fasad renoveringen är nu avslutad och klar. Slutbesiktningen är godkänd.
Ny värmeväxlare i fjärrvärmens.
Energiekonomi anlitas för funktionskontroll av fjärrvärmens.
Översyn av TV antenn.
Byte av lås på alla gemensamma dörrar.
Räcken och gångbroar är installerade på taket.
Påbörjat kompostering av matavfall.
Fuktskada i golvet p.g.a. diskmaskinläckage i lgh2 föreningen betalar 0,5% av basbelopp.

Lokalen

Fuktskada i vägg mot gården, åtgärdas.
Ytterligare en golvbrunn installeras.
Ny radiator installeras mot gården.
Renovering av väggar, tak och golv.

Medlemmar

Medlemslägenheter är 12st.
1st överlåtelse, lgh12.
Infoblad 2st till medlemmarna.
Städdag 2st, på vår och höst.
Föreningen har 1st andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 20 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	607	604	593	583
Resultat efter finansiella poster	-277	-305	-434	-356
Balansomslutning	15 889	16 227	16 470	16 568
Soliditet (%)	56,9	57,4	58,4	60,7
Skuldränta (%)	1,9	1,9	2,2	2,6
Fastighetslån/kvm (kr)	9 984	10 023	10 049	9 328
Årsavgifter/kvm (kr)	734	734	734	734

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt inktäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Summan av samtliga tillgångar respektive summan av samtliga skulder och eget kapital.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 201 800	810 086	125 673	-1 520 466	-305 442	9 311 651
Disposition av föregående års resultat:			31 416	-336 858	305 442	0
Årets resultat					-290 005	-290 005
Belopp vid årets utgång	10 201 800	810 086	157 089	-1 857 324	-290 005	9 021 646

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 857 324
årets förlust	-290 005
	-2 147 329

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond	31 416
i ny räkning överföres	-2 178 745
	-2 147 329

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ML
AY
MS

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		488 124	490 752
Hysesintäkter	2	114 000	113 166
Övriga rörelseintäkter		4 726	1 963
Summa nettoomsättning		606 850	605 881
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-207 372	-99 565
Driftkostnader	3	-207 536	-177 646
Administrationskostnader	4	-41 501	-154 844
Fastighetsskatt/avgift		-18 764	-18 500
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-475 173	-450 555
Avskrivning byggnad		-190 724	-190 724
Avskrivningar övrigt		-116 781	-137 060
Summa avskrivningar		-307 505	-327 784
Resultat före finansiella poster		-175 828	-172 458
Ränteintäkter		1 042	14
Räntekostnader på fastighetslån		-115 219	-127 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-5 471
Summa kapitalnetto		-114 177	-132 984
Resultat efter finansiella poster		-290 005	-305 442
Årets resultat		-290 005	-305 442

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	11 081 617	11 317 918
Mark		4 533 812	4 533 812
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	1 204
Summa materiella anläggningstillgångar		15 615 429	15 852 934
Summa anläggningstillgångar		15 615 429	15 852 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 265	9 500
Aktuella skattefordringar		70	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 253	15 164
Summa kortfristiga fordringar		18 588	24 664
<i>Kassa och bank</i>		310 447	349 415
Summa omsättningstillgångar		329 035	374 079
SUMMA TILLGÅNGAR		15 944 464	16 227 013

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		10 201 800	10 201 800
Upplåtelseavgifter		810 086	810 086
Fond för yttre underhåll		157 089	125 673
Summa bundet eget kapital		11 168 975	11 137 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 857 324	-1 520 466
Årets resultat		-290 005	-305 442
Summa fritt eget kapital		-2 147 329	-1 825 908
Summa eget kapital		9 021 646	9 311 651
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 679 570	6 705 204
Summa långfristiga skulder		6 679 570	6 705 204
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		21 096	0
Leverantörsskulder		114 587	97 997
Aktuella skatteskulder		18 764	18 492
Övriga skulder		16 200	9 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	72 601	84 429
Summa kortfristiga skulder		243 248	210 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 944 464	16 227 013

ML
MS
AY

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadagar och beslut av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-200 år
Standartförbättringar, stambyte, balkonger och säkerhetsdörrar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter

som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter, lokaler	114 000	111 291
Hyresintäkter, bredband	0	1 875
	114 000	113 166

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Övriga serviceavtal	8 000	0
Kostnader i samband med städdagar	981	0
Snöröjning/sandning	7 500	3 750
Besiktningkostnader	5 625	0
El	10 531	12 255
Värme	126 612	114 756
Vatten och avlopp	22 652	17 975
Avfallshantering	8 463	12 796
Försäkringskostnader	16 472	15 685
Förbrukningsmaterial	700	429
	207 536	177 646

Not 4 Administrationskostnader

	2018	2017
Föreningsgemensamma kostnader	0	838
Revisionsarvode	8 000	8 000
Ekonomisk förvaltning	25 733	27 181
Bankkostnader	2 093	1 625
Juridisk konsultation	875	63 930
Övriga externa tjänster	900	49 370
Serviceavg till branschorgan	3 900	3 900
	41 501	154 844

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 819 498	12 819 498
Inköp	70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 889 498	12 819 498
Ingående avskrivningar	-1 501 579	-1 197 028
Årets avskrivningar	-306 301	-304 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 807 880	-1 501 579
Utgående redovisat värde	11 081 618	11 317 919

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 163	116 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 163	116 163
Ingående avskrivningar	-114 959	-91 726
Årets avskrivningar	-1 204	-23 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 163	-114 959
Utgående redovisat värde	0	1 204

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringskostnader	5 523	5 426
Takskottning	3 750	3 750
Bostadsrätterna medlemskap	3 980	3 900
Ekonomisk förvaltning	0	2 029
Stockholms vatten	0	59
13 253	13 253	15 164

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,51	2019-04-23	3 692 884	3 709 819
SBAB	1,51	2019-04-16	2 490 473	2 497 200
SBAB	1,51	2019-01-16	496 213	498 185
			6 679 570	6 705 204

ML
MS
AY

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	45 455	41 625
Fastighetsel	1 199	3 000
Fjärrvärme	17 947	15 000
Revision	8 000	8 000
Advokatkostnad	0	6 000
Ersättning utbet 2018	0	10 804
	72 601	84 429

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	6 247 200	6 247 200
	6 247 200	6 247 200

Hägersten den / 2019


Martin Löfqvist


Ann-Kristin Yngveson

Martina Senke



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Björn Falkeland
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 2018.

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 2018 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 Vattenledningsvägen 6163 för år 2018.

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.

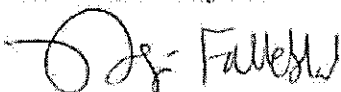
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min granskning av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 7 maj 2019



Björn Falkeblad
Revisor