

Årsredovisning

BRF VATTENTUNNAN 339

769609-9584

Styrelsen för BRF VATTENTUNNAN 339 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Vattentunnan 339 med adress Nynäsvägen 339, 122 34 Enskede. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2003 och är en s k äkta bostadsrättsförening.

Vår Fastighet:

Föreningen består av 11 lägenheter upplåtna som bostadsrätt. Föreningen äger även två lokaler som hyrs ut till kommersiell verksamhet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm. Våra Leverantörer: Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av City Ekonomikonsult i Stockholm AB. Com Hem distribuerar kabelnät. Mälarenergi levererar el. Stockholm Vatten står för vatten/avlopp. IP-Only distribuerar fiber.

Vår Styrelse: Ledamöter: Rudy Figarola, Nils Lillpers och Anna Lotta Eriksson. Suppleant Helen Davidsson. Styrelsen hade tre protokollförda möten under året.

Händelser under året:

Med hjälp av leverantören IP-Only har nu samtliga lägenheter i fastigheten fått fiber installerat. Ett brett utbud av Internettjänster och tv finns att tillgå. Huvuddelen av lägenheterna har från och med årsskiftet ingått ett förmånligt gruppavtal för leverans av Internettjänst 100/100 Mbit/s. Det är dock fritt fram att välja leverantör av tv och IP-telefoni. Ett omfattande relining arbete av bottenplattan har ägt rum.

Trapphuset har genomgått en renovering. Målning av ytor i stort samt detaljarbeten har genomförts. En uppföljning av fjolårets OVK har genomförts.

Tvättstugan har fått ett upplyft med inköp av två nya mer effektiva tvättmaskiner och en ny torktumlare. Även 3-fas har dragits in för att säkerhetsställa kortare tvättprogram.

Planerat framöver: Översyn värmereglering i fastigheten. Renovering balkong.

Slutligen:

Till sist hoppas styrelsen att alla medlemmar fortsätter att ställa upp och vårda våra gemensamma utrymmen, hjälpa till vid gemensamma arbetsdagar och därmed bidra till en ökad trivsel och samvaro med grannar samtidigt som driftskostnaderna hålls nere.

d

FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	663 438	634 608	650 278	650 016
Resultat efter finansiella poster	-309 471	25 566	69 151	87 174
Soliditet %	61	62	48	48

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- vgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 132 250	1 484 000	246 571	-469 570	25 566
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				25 566	-25 566
Förändring av yttre fond			21 339	-21 339	
Årets resultat					-309 471
Belopp vid årets utgång	7 132 250	1 484 000	267 910	-465 343	-309 471
					Totalt
Belopp vid årets ingång					8 418 817
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring av yttre fond					0
Årets resultat					-309 471
Belopp vid årets utgång					8 109 346

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-465 344
Årets resultat	-309 471
<i>Summa</i>	<i>-774 815</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	21 339
Balanseras i ny räkning	-796 154
<i>Summa</i>	<i>-774 815</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

d

RESULTATRÄKNING

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	663 438	634 608
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	663 438	634 608
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -772 226	-353 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-111 445	-111 445
Summa rörelsekostnader	-883 671	-465 167
Rörelseresultat	-220 233	169 441
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-89 238	-143 875
Summa finansiella poster	-89 238	-143 875
Resultat efter finansiella poster	-309 471	25 566
Resultat före skatt	-309 471	25 566
Årets resultat	-309 471	25 566

d

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader	4	8 621 978	8 716 504
Inventarier, verktyg och installationer	5	84 596	101 515
Tomträtt		4 166 729	4 166 729
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 873 303	12 984 748
Summa anläggningstillgångar		12 873 303	12 984 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 414	1 660
Övriga fordringar		–	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 300	18 988
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		17 714	20 782
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		402 508	642 274
<i>Summa kassa och bank</i>		402 508	642 274
Summa omsättningstillgångar		420 222	663 056
SUMMA TILLGÅNGAR		13 293 525	13 647 804

d

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 616 250	8 616 250
Fond för yttre underhåll	267 910	246 571
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>8 884 160</i>	<i>8 862 821</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-465 344	-469 570
Årets resultat	-309 471	25 566
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-774 815</i>	<i>-444 004</i>
Summa eget kapital	8 109 345	8 418 817
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 980 000	5 025 000
Summa långfristiga skulder	6, 7 4 980 000	5 025 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	34 384	20 851
Skatteskulder	27 047	53 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 749	130 043
Summa kortfristiga skulder	204 180	203 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 293 525	13 647 804

d

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.
Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnad 1%

Inventarier 5%

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Tomträttsavgäld	25 400	25 400
	Elektricitet	74 746	-75 231
	Vatten	16 483	14 839
	Sophämtning	15 315	16 767
	Reparationer och underhåll	521 665	200 162
	Förbrukningsmaterial	2 865	7 815
	Fastighetsskatt	27 047	50 636
	Fastighetsförsäkring	20 885	21 509
	Com Hem	2 933	2 955
	Ekonomisk förvaltning	38 359	27 009
	Revision	20 125	10 000
	Bankkostnader	795	1 237
	Föreningsavgifter	3 900	3 900
	Mäklararvode	0	46 200
	Övriga förvaltningskostnader	1 708	524
	Summa	772 226	353 722

Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2018 för föreningens fastighet Vattentunnan 1 var 8 432 000 kr

d

Not 4	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 462 696	9 462 696
	Utgående anskaffningsvärden	9 462 696	9 462 696
	Ingående avskrivningar	-746 192	-651 666
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-94 526	-94 526
	Utgående avskrivningar	-840 718	-746 192
	Redovisat värde	8 621 978	8 716 504

Not 5	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	338 383	338 383
	Utgående anskaffningsvärden	338 383	338 383
	Ingående avskrivningar	-236 868	-219 949
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 919	-16 919
	Utgående avskrivningar	-253 787	-236 868
	Redovisat värde	84 596	101 515

Not 6	Långfristiga lån	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Säkerheter</i>		
	Swedbank Hypotek 204-0, 2,41 %, t o m 2019-08-23	2 250 000	2 250 000
	Swedbank Hypotek 772-7, 1,39 %, t o m 2020-10-23	2 250 000	2 250 000
	Swedbank Hypotek 763-7, 0,867 %, löpande tre månader	480 000	525 000
	Summa	4 980 000	5 025 000

d

Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	6 750 000	6 750 000
	Summa ställda säkerheter	6 750 000	6 750 000

UNDERSKRIFTER

Enskede 2019-01-31



Rudy Figarola



Anna-Lotta Eriksson



Nils Lillpers

Min revisionsberättelse har lämnats 24/5-2019



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vattentunnan 339, org.nr 769609-9584.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vattentunnan 339 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 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 god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Vattentunnan 339 för räkenskapsåret 2018 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 24 maj 2019



Carina Toresson