

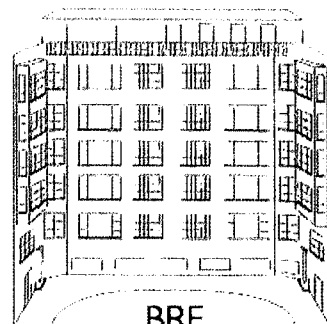
Årsredovisning för

Brf Vattuormen 42

Org.nr 716460-1788

Räkenskapsåret

2018-01-01 -- 2018-12-31



BRF
VATTUORMEN
FYRTIOTVÅ

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a looped scribble.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattuormen 42 med adress Garvar Lundins gränd 9-10, Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer

Ordförande: Anna Hellström
Ledamöter: Mirjana Fransson Mireblad, Tobias Larsson, Henrik Bartholdson
Behzad Koucheki och Caroline Bergström
Suppleanter: Anna Paladini
Revisorer: Lars-Erik Engberg, Allegretto Revision AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/5 2018. Styrelsen har från föregående årsmöte haft fem protokollförda sammanträden t.o.m. 1/3 2019. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter.

Fördelning av lägenheter

1 rum och kök	24 st	3,5 rum och kök	1 st
2 rum och kök	9 st	7 rum och kök	1 st
3 rum och kök	7 st	Totalt	42 st

Nya medlemmar

2 st lägenheter har överlåtits under året.

Förvaltning och skötsel


Fastighetsskötare är PEAD och den ekonomiska förvaltningen utförs av Bokhållaren Klas Flodmark.

Affärslokaler

Inga förändringar har skett med avseende på hyresgäster i våra affärslokaler. Lokalerna i port 9 hyrs ut och nyttjas som musikstudios och lokalen i port 10 hyrs liksom tidigare av Lokalen Game Host. Även denna lokal nyttjas till viss del som musikstudio.

Fastigheten

Under året har inte några större renoveringar gjorts, utan endast normala reparations- och underhållsarbeten har utförts under året.


Klas
Bokhållaren
KFM

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 64 969 000 kr, varav markvärde 40 507 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If skadeförsäkring.

Resultatet blev ca 1 635 000 kr högre än föregående år, och lika mycket högre än budget.

Anledningen är att planerad ommålning av trapphusen inte blev av under året, för vilket styrelsen hade budgeterat 1 300 000 kr. Dessutom var kostnader för löpande reparation och underhåll lägre än såväl föregående år som budget. Föreningen har för närvarande ett positivt kassaflöde och en ekonomisk buffert för att kortsiktigt klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

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

Flerårsöversikt	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	1 939 630	1 856 006	1 909 141	1 978 816
Resultat efter finansiella poster	28 135	-890 255	-1 261 130	364 870
Eget kapital	34 692 347	38 391 780	37 130 650	37 487 072
Taxeringsvärde	59 407 000	64 969 000	64 969 000	64 969 000
varav byggnad	26 089 000	24 462 000	24 462 000	24 462 000
varav mark	33 318 000	40 507 000	40 507 000	40 507 000
Sollditet	69%	71%	73%	73%
Årsavgift / yta bostäder	639	639	650	653
Hysesintäkt / yta lokaler	1 063	763	851	1 081
Banklån / yta bostäder	6 086	5 902	5 190	5 178
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	26%	23%	21%	20%

Förslag till resultatdisposition

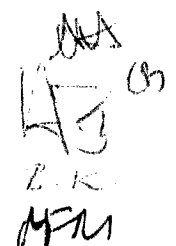
Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-3 855 937
Årets resultat	364 870
Totalt	-3 491 067

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	0
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	-3 491 067

Förändringar i eget kapital	Insatser	Reservfond	Bal res	Årets res
Ingående balans	40 778 139	200 000	-2 586 359	-1 269 578
Disp föreg års resultat			-1 269 578	1 269 578
Årets resultat				364 870
Utgående balans	40 778 139	200 000	-3 855 937	364 870



 MFM

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 978 816	1 909 141
Övriga intäkter	2	7 229	11 321
		<u>1 986 045</u>	<u>1 920 462</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-154 375	-176 764
Reparation och underhåll	4	-66 094	-1 559 262
Taxebundna kostnader	5	-522 037	-503 207
Övriga driftskostnader	6	-190 457	-195 473
Förvaltningskostnader	7-8	-129 213	-131 135
Avskrivningar	11-12	-359 717	-359 717
		<u>-1 421 893</u>	<u>-2 925 558</u>
Rörelseresultat		564 151	-1 005 096
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-199 281	-264 524
		<u>-199 281</u>	<u>-264 482</u>
Resultat efter finansiella poster		364 870	-1 269 578
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		364 870	-1 269 578

Handwritten mark

Handwritten initials: K/B, S.K., CB

Handwritten initials: MFM

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	47 201 191	47 413 548
Reparationer	12	1 262 359	1 409 719
		<u>48 463 550</u>	<u>48 823 267</u>
Summa anläggningstillgångar		48 463 550	48 823 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	13	36	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 577	21 131
		<u>22 613</u>	<u>21 136</u>
Kassa och bank	15	2 592 530	1 905 866
Summa omsättningstillgångar		2 615 143	1 927 002
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 078 693</u>	<u>50 750 269</u>

⊗
H
D.K. CB
MFM

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-34 732 551	-34 732 551
Upplåtelseavgifter		-6 045 588	-6 045 588
Fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
		<u>-40 978 139</u>	<u>-40 978 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 855 937	2 586 359
Årets resultat		-364 870	1 269 578
		<u>3 491 067</u>	<u>3 855 937</u>
Summa eget kapital		-37 487 072	-37 122 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	-13 316 788	-13 348 216
		<u>-13 316 788</u>	<u>-13 348 216</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-108 657	-126 123
Skatteskulder		-9 885	-11 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	-156 291	-142 318
		<u>-274 833</u>	<u>-279 851</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>-51 078 693</u>	<u>-50 750 269</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Pantbrev 20 287 827 20 287 827

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

[Handwritten signatures and initials]
 H. B. (B)
 B.K.
 NFM

KASSAFLÖDE	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	364 870	-1 269 578
Avskrivningar	359 717	359 717
Övrigt post	0	0
	<u>724 587</u>	<u>-909 861</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 446	4 070 596
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-5 018	16 133
	<u>-6 464</u>	<u>4 086 729</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av upplåtelseavgifter	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-31 428	-1 831 428
	<u>-31 428</u>	<u>-1 831 428</u>
Årets kassaflöde	686 695	1 345 440
Likvida medel vid årets början	1 905 871	560 431
Likvida medel vid årets slut	2 592 566	1 905 871

Handwritten signatures and initials, including a large 'H' and 'KFM' at the bottom.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade nyttjandeperioden. Samtliga avskrivningar på byggnader och tidigare utförda renoveringar sker enligt linjär avskrivningsplan (fastigheten 100 år, renoveringar 20 år).

Not 1 - Nettoomsättning	2018-12-31	2017-12-31
Medlemsavgifter	1 678 260	1 672 548
Hysesintäkter lokaler	300 556	236 593
	<u>1 978 816</u>	<u>1 909 141</u>

Not 2 - Övriga intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Administrativa avgifter	3 200	7 000
Övriga intäkter	4 029	4 321
	<u>7 229</u>	<u>11 321</u>

Not 3 - Fastighetsskötsel	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel avtal	-37 080	-32 136
Trappstädning	-39 756	-38 681
Sotning	-2 754	0
Besiktningkostnader	-19 875	0
Bevakningskostnader	-3 283	-3 125
Snöröjning	-9 400	-6 900
Löpande underhåll	-42 227	-95 922
	<u>-154 375</u>	<u>-176 764</u>

Not 4 - Reparationer och underhåll	2018-12-31	2017-12-31
Lägenheter	-4 450	-29 590
Lokaler	-22 500	-6 341
Portar, källare, vind	-11 012	-17 804
Tvättstuga	0	-6 925
Hiss	-1 925	-1 175 375
Fasaden	-19 916	0
Gården	-3 139	-3 061
Tak	-3 152	0
Övr reparation & underhåll	0	-320 166
	<u>-66 094</u>	<u>-1 559 262</u>

B.K. JAA CB
MFM KB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 5 - Taxebundna kostnader	2018-12-31	2017-12-31
El och gas	-53 724	-49 103
Fjärrvärme	-369 456	-371 420
Vatten	-54 224	-40 934
Sophämtning	-44 633	-41 750
	<hr/>	<hr/>
	-522 037	-503 207

Not 6 - Övriga driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	-41 573	-41 051
Kabel-TV	-63 040	-63 028
Fastighetsskatt	-85 844	-91 394
	<hr/>	<hr/>
	-190 457	-195 473

Not 7 - Personalkostnader och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Inga arvoden har betalats ut.

Not 8 - Förvaltningskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsekostnader	-7 870	-5 606
Revisionsaroden	-22 250	-14 375
Förvaltningsarv.	-57 850	-59 250
Avgift till organisationer	-5 082	-4 997
Bankkostnader	-2 874	-2 924
Övriga förvaltningskostnader	-33 287	-43 983
	<hr/>	<hr/>
	-129 213	-131 135

Not 9 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter	0	42
	<hr/>	<hr/>
	0	42

Not 10 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	-199 281	-264 524
	<hr/>	<hr/>
	-199 281	-264 524

Not 11 - Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde mark	27 027 267	27 027 267
Anskaffningsvärde byggnader	21 235 709	21 235 709
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ack anskaffningsvärde	48 262 976	48 262 976

Handwritten notes and initials:

- Handwritten mark resembling a stylized '7' or 'D'.
- Handwritten initials: "AA CB", "KB", "BK", "MFM".

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Ingående avskrivningar byggnad	-849 428	-637 071
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-212 357	-212 357
Utgående ack avskrivningar	-1 061 785	-849 428
Utgående bokfört värde	47 201 191	47 413 548
Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 462 000	1 462 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 507 000	1 507 000
	64 969 000	64 969 000
Not 12 - Reparationer	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	2 947 205	2 947 205
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	2 947 205	2 947 205
Ingående avskrivningar	-1 537 486	-1 390 126
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-147 360	-147 360
Utgående ack avskrivningar	-1 684 846	-1 537 486
Planenligt restvärde vid årets slut	1 262 359	1 409 719
Not 13 - Övriga kortfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Tillgodohavande på skattekonto	36	5
	36	5
Not 14 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	22 577	21 131
	22 577	21 131
Not 15 - Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Bankkonto	2 592 530	1 905 866
	2 592 530	1 905 866

ATA
CB
MB
B.R.
MFM

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 16 - Skulder till kreditinstitut	Löptid	Ränteändring	Räntesats	Belopp
Stadshypotek	5 år	2020-03-01	1,52%	2 800 000
Stadshypotek	5 år	2023-12-01	1,50%	2 700 000
Stadshypotek	4 år	2022-12-01	1,31%	3 016 788
Stadshypotek	* 3 mån	---	1,16%	3 800 000
Stadshypotek	3 mån	---	1,16%	1 000 000
				13 316 788

* Detta lån har 2019-01-02 bundits om till 8 års fast ränta (2,05%)

Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	-133 791	-126 818
Övriga interimsskulder	-22 500	-15 500
	-156 291	-142 318

Stockholm den 26/3 2019



Anna Hellström



Tobias Larsson



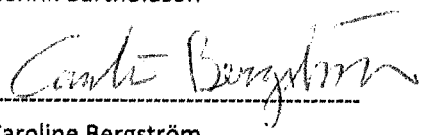
Behzad Koucheki



Mirjana Fransson Mireblad



Henrik Bartholdson



Caroline Bergström

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/4 2019



Lars-Erik Engberg
Auktoriserad revisor