

Årsredovisning för
Brf Vattuormen 20
716421-7833

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "M".
A signature that looks like "C".
A signature that looks like "MB".
A signature that looks like "And".

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning, före föreningsstämman den 17:e maj 2016.

Per Westerberg	Ordförande
Daniel Andersson	Vice ordförande
Mix Anker Bang	Ledamot
Lasse Malmius	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Carola Määttä	Ledamot
Norma Eriksson	Suppleant
Per Wesslau	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 17:e maj 2016.

Per Westerberg	Ordförande
Daniel Andersson	Vice ordförande
Mix Anker Bang	Ledamot
Lasse Malmius	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Christer Pernelid	Ledamot
Tomas Rolf	Suppleant
Per Wesslau	Suppleant

Revisor

Ordinarie revisor har varit auktoriserad revisor Ulf H Davéus, Davérev AB.

Verksamheten

Föreningen upplåter idag 29 bostäder med formellt 32 bostadsrätter och innehar 6 lokaler för uthyrning.

Under året har avtal tecknats om överlåtelse av 1 av föreningens lägenheter.

Föreningsfrågor

Fastigheten ombildades i samband med förvärv från Svenska Bostäder den 25 februari 2010. Föreningen klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

I 2015 påbörjades själva arbetet med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt att det kartlades vilka åtgärder som var nödvändiga att vidtaga för att få vårt ventilationssystem godkänt enligt OVK besiktning. Under 2016 har stora delar av OVK arbetet färdigställts.

Den 1 juli 2016 trädde ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen i kraft. För vår del innebär detta att vissa paragrafer i våra stadgar måste ändras, och arbetet med detta påbörjades 2016.

Ny beräkning av andelstal har initierats under 2016.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-17.

Handwritten signatures and initials: PU, MB, and others.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	52
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	53

Löner och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal.

Till styrelsen har utgått arvoden om 0 kr. Sociala kostnader uppgick till 0 kr.

Förvaltning

Teknisk och kameral förvaltning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Tills vidare sköts all vår förvaltning av dem.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna - Allians Försäkringsmäklare AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I fastigheten har följande renoveringar genomförts de senaste åren:

Åtgärder under 2011-2012

- Ny fastighetscentral och nya el-stigare installerade
- Gamla elcentraler har bytts mot skåp med automatsäkringar i samtliga lägenheter
- Fibernät har installerats i samtliga lägenheter under hösten/vintern 2012/2013
- 5 st. nya lägenhetsförråd har byggts
- Total stamrenovering genom byte till nya stammar har pågått och är till större delen genomförd.
- Ny undercentral
- Termostatventiler installerade på radiatorer

Åtgärder under 2013

- Initiering av omfattande renovering av trapphus och entréer
- Nya förrådsutrymmen i källaren

Åtgärder under 2014

- Omfattande renovering av trapphus och entréer
- Initiering av OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Åtgärder under 2015

- Delar av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) färdigställs i trappuppgång 24
- Initiering av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i resterande av 24:an samt 22:an

Åtgärder under 2016

- Stora delar av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) färdigställs i trappuppgång 22 och 24

Föreningens skattesituation

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetsavgiften beräknas utifrån ett schablonbelopp om 1.268 kr per lägenhet och fastighetsskatten beräknas utifrån 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Handwritten signatures and initials, including "MB" and "A", are present in the bottom right corner of the page.

Ekonomi

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4 370	4 514	4 510	4 260	4 514
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 1 074	-1 291	-1 566	-2 047	-2 330
Soliditet (%)	69%	69%	69%	69%	69%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital

	Budget eget kapital		Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			Summa
	Instaser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	132 107 717	33 486 047	777 700	-6 204 815	-1 291 323	158 875 326
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 291 323	1 291 323	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-998 814	-998 814
Belopp vid årets utgång	132 107 717	33 486 047	777 700	-7 496 138	-998 814	
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			166 371 464	-8 494 952		157 876 512

Resultatbehandling

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter beslut på 2016 års föreningsstämma	-7.496.138
Årets resultat	<u>- 998.814</u>
	-8.494.952

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	0
Balanserat resultat	<u>-8.494.952</u>
	-8.494.952

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Alla sifferuppgifter redovisas i kronor om ingenting annat anges.

pw JA MS
AT and

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 369 892	4 514 314
Övriga rörelseintäkter	3	466 900	21 960
Summa rörelseintäkter		4 836 792	4 536 274
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 438 052	-3 860 007
Övriga externa kostnader	5	-59 517	-148 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 907	-1 099 907
Summa rörelsekostnader		-5 597 476	-5 108 043
Rörelseresultat		-760 684	-571 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 515	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 102	-719 825
Summa finansiella poster		-313 587	-719 554
Resultat efter finansiella poster		-1 074 271	-1 291 323
Resultat före skatt		-1 074 271	-1 291 323
Skatter			
Skatt		75 457	-
Årets resultat		-998 814	-1 291 323

5
PW
MB
Aul

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	227 693 641	228 793 548
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>227 693 641</u>	<u>228 793 548</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>227 693 641</u>	<u>228 793 548</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 672	24 942
Övriga fordringar		89 869	76
Förutbetalda kostnader		42 869	41 533
Summa kortfristiga fordringar		<u>175 410</u>	<u>66 551</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 663 841	2 178 409
Summa kassa och bank		<u>1 663 841</u>	<u>2 178 409</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 839 251</u>	<u>2 244 960</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>229 532 892</u>	<u>231 038 508</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "nu", "A", "MS", and "A" with a signature.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 593 764	165 593 764
Fond för yttre underhåll		777 700	777 700
Summa bundet eget kapital		166 371 464	166 371 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 496 138	-6 204 815
Årets resultat		-998 814	-1 291 323
Summa fritt eget kapital		-8 494 952	-7 496 138
Summa eget kapital		157 876 512	158 875 326
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	69 700 000	70 100 000
Summa långfristiga skulder		69 700 000	70 100 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		400 000	400 000
Leverantörsskulder		166 255	386 633
Skatteskulder		-	37 031
Övriga skulder		708 864	684 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 261	555 491
Summa kortfristiga skulder		1 956 380	2 063 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 532 892	231 038 508

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "KCU", "MS", and "M. Chul".

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 645 388	2 703 732
Hyror	1 720 064	1 807 247
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 440	3 335
	4 369 892	4 514 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Försäkringsskadeersättning	222 500	-
Rättsskyddsersättning	220 000	-
Övrigt	24 400	21 960
Summa	466 900	21 960

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	65 029	45 930
Städning	77 512	72 317
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 977 849	1 309 003
Trädgårdsskötsel	11 822	22 459
Snöröjning	57 444	21 585
Sotning	-	14 044
Reparationer	663 819	350 414
EI	37 732	29 538
Uppvärmning	791 980	717 207
Vatten	49 960	53 933
Sophämtning	42 719	40 287
Försäkringspremie	84 316	77 589
Fastighetsavgift bostäder	40 576	39 776
Fastighetsskatt lokaler	150 000	252 000
Övriga fastighetskostnader	40 327	8 878
Kabel-tv/Bredband/IT	64 275	47 362
Förvaltningsarvode ekonomi	84 391	81 411
Panter och överlåtelser	2 857	3 213
Förvaltningsarvode teknik	67 793	67 632
Juridiska åtgärder	28 125	389 672
Övriga externa tjänster	12 800	23 119
	4 351 326	3 667 369
Underhåll		
Installationer	-	71 549
EI	-	78 284
Tak	86 726	-
Övrigt	-	42 805
	86 726	192 638
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 438 052	3 860 007

Handwritten signatures and initials: PW, MS, and others.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	1 700	7 209
Konsultarvode	-	62 626
Revisionarvode	57 817	78 294
Summa	59 517	148 129

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 990 739	109 990 739
-Mark	122 056 700	122 056 700
	<u>232 047 439</u>	<u>232 047 439</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 253 891	-2 153 984
-Årets avskrivning enligt plan	-1 099 907	-1 099 907
	<u>-4 353 798</u>	<u>-3 253 891</u>
Redovisat värde vid årets slut	227 693 641	228 793 548
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 400 000	71 200 000
Mark	111 600 000	92 000 000
	<u>188 000 000</u>	<u>163 200 000</u>
Bostäder	173 000 000	138 000 000
Lokaler	15 000 000	25 200 000
	<u>188 000 000</u>	<u>163 200 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SEB Företagskonto	681 760	620 180
SEB Sparkonto	9	9
Avräkningskonto Fastighetsägarna	982 072	1 558 220
Summa	1 663 841	2 178 409

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SEB		0,48%	37 000 000		37 000 000
SEB	2029-12-31	0,29%	18 100 000		18 100 000
SEB	2029-12-31	0,29%	12 000 000		12 000 000
SEB	2029-12-31	0,29%	3 000 000		3 000 000
Amortering			-400 000		
			69 700 000		70 100 000

Av den samlade skulden föreligger en avtalad återbetalning om 1.600.000 kr före 5 år. I övrigt bedöms idag resterande krediter förfalla efter 5 år.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

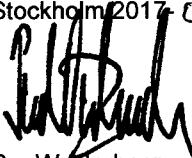
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures and initials: PW, MA, and others.

Underskrifter

Stockholm 2017-04-24

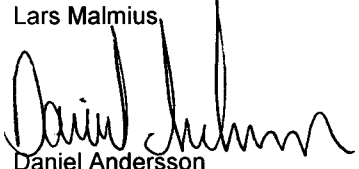

Per Westerberg
Styrelseordförande


Christer Pernelid


Jan Hardenborg


Mix Anker Bang


Lars Malmius


Daniel Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁵/₄ 2017-


Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20, org-nr 716421-7833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för år 2016.

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 2016 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 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för år 2016 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 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.

X

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 föreningar¹, 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 2017-04-25



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor