

Årsredovisning för
Brf Vattuormen 20
716421-7833

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Handwritten notes and signatures:
MS PW 9
[Signature]

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning, före föreningsstämman den 11:e maj 2015.

Vilhelm Sundström	Ordförande
Johannes Cullberg	Vice ordförande
Mix Anker Bang	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Carola Määttä	Ledamot
Norma Eriksson	Ledamot
Victoria Carlqvist	Suppleant
Per Wesslau	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 11:e maj 2015.

Per Westerberg	Ordförande
Daniel Andersson	Vice ordförande
Mix Anker Bang	Ledamot
Lasse Malmius	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Carola Määttä	Ledamot
Norma Eriksson	Suppleant
Victoria Carlqvist	Suppleant (fram till 17:e aug 2015)
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.

Under 2013 förlikades föreningen med entreprenören för stambyte som inte hade fullgjort sina åtaganden. Förlikningen innebar en betalning om 1,65 miljoner kronor till föreningen. Enskilda föreningsmedlemmar hade krav hänfödda till stambytet och under 2014 har föreningen, med rekommendation från sin juridiska företrädare, gett tre medlemmar medhåll i sina krav. En medlem har fått avslag på sitt krav. Under 2015 fick ytterligare två föreningsmedlemmar ersättning. Därmed är samtliga ersättningskrav reglerade.

Under 2014 mottog föreningen krav från Anna Kylin gällande hennes köp av lägenhet 1502 i NM 24. Styrelsen bestred kravet och en legal process sattes igång, och under 2015 nådde parterna förlikning i tvisten.

MBS PW 4 #
CJ MA

Arbetet med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjades under 2015 och jobbet med kartläggning av vilka åtgärder som är nödvändiga att vidtaga för att få vårt ventilationssystem godkänt enligt OVK besiktning fortsatte.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-11.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	52
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	52

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 och efter 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

MS
PN
LA
CE
MK

Föreningens skattesituation

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

Fastighetsavgiften beräknas utifrån ett schablonbelopp om 1.243 kr per lägenhet och fastighetsskatten beräknas utifrån 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomi

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4.536	4.510	4.260	4.514
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1.291	-1.566	-2.047	-2.330
Soliditet (%)	69%	69%	69%	69%

Resultatbehandling

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter beslut på 2014 års föreningsstämma	-6.204.815
Årets resultat	<u>-1.291.323</u>
	-7.496.138

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	0
Balanserat resultat	<u>-7.496.138</u>
	-7.496.138

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.

Handwritten signatures and initials: MB, AW, LI, Z, MA.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 536 274	4 510 086
Övriga rörelseintäkter	2	-	56
Summa rörelseintäkter		4 536 274	4 510 142
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 938 301	-3 158 153
Övriga externa kostnader	4	-69 835	-98 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 907	-1 099 907
Summa rörelsekostnader		-5 108 043	-4 356 231
Rörelseresultat		-571 769	153 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		271	8 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 825	-1 728 498
Summa finansiella poster		-719 554	-1 720 376
Resultat efter finansiella poster		-1 291 323	-1 566 465
Resultat före skatt		-1 291 323	-1 566 465
Årets resultat		-1 291 323	-1 566 465

MS
PV
LS
A
MA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	228 793 548	229 893 455
Summa materiella anläggningstillgångar		228 793 548	229 893 455
Summa anläggningstillgångar		228 793 548	229 893 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 942	-
Övriga fordringar		76	983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 533	34 665
Summa kortfristiga fordringar		66 551	35 648
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	2 178 409	2 886 468
Summa kassa och bank		2 178 409	2 886 468
Summa omsättningstillgångar		2 244 960	2 922 116
SUMMA TILLGÅNGAR		231 038 508	232 815 571

MS PW 577
A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<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		-6 204 815	-4 638 349
Årets resultat		-1 291 323	-1 566 465
Summa fritt eget kapital		-7 496 138	-6 204 814
Summa eget kapital		158 875 326	160 166 650
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	70 100 000	70 500 000
Summa långfristiga skulder		70 100 000	70 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		400 000	400 000
Leverantörsskulder		386 633	180 493
Skatteskulder		37 031	40 250
Övriga skulder		684 027	700 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		555 491	827 837
Summa kortfristiga skulder		2 063 182	2 148 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 038 508	232 815 571

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska det inom föreningen bildas fond för yttre underhåll och att till fonden ska avsättas ett årligt belopp om minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen förfogar inte över något fritt eget kapital och så länge detta förhållande gäller saknas förutsättningar för att besluta om årliga avsättningar. Årets underhållskostnader har redovisats direkt mot årets resultat.

MBS
PW
9
MA

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Arsavgifter	2 703 732	2 702 419
Hyror	1 807 247	1 783 611
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 335	7 995
Utdelning Brandkontoret	21 960	15 982
Övriga hyresintäkter	-	79
	<u>4 536 274</u>	<u>4 510 086</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	-	56
Summa	<u>-</u>	<u>56</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	45 930	84 589
Städning	72 317	68 880
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 309 003	9 525
Trädgårdsskötsel	22 459	11 151
Snöröjning	21 585	-
Sotning	14 044	-
Reparationer	350 414	248 741
El	29 538	31 250
Uppvärmning	717 207	718 581
Vatten	53 933	42 631
Sophämtning	40 287	60 933
Försäkringspremie	77 589	73 333
Fastighetsavgift bostäder	39 776	38 944
Fastighetskatt lokaler	252 000	252 000
Övriga fastighetskostnader	8 878	40 889
Kabel-tv/Bredband/IT	47 362	26 316
Revisionsarvode	78 294	70 465
Förvaltningsarvode ekonomi	81 411	76 850
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 650
Panter och överlåtelser	3 213	6 882
Förvaltningsarvode teknik	67 632	63 842
Juridiska åtgärder	389 672	18 288
Övriga externa tjänster	23 121	34 190
Underhåll		
Installationer	71 549	-
El	78 284	-
Lås	-	56 010
Tak	-	245 121
Mark	-	105 998
Övrigt	42 803	766 094
	<u>3 938 301</u>	<u>3 158 153</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 938 301	3 158 153

PW 57
MS
OK

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	7 209	51 484
Konsultarvode	62 626	46 687
Summa	69 835	98 171

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 153 984	-1 054 077
-Årets avskrivning enligt plan	-1 099 907	-1 099 907
	<u>-3 253 891</u>	<u>-2 153 984</u>
Redovisat värde vid årets slut	228 793 548	229 893 455
Taxeringsvärde		
Byggnader	71 200 000	71 200 000
Mark	92 000 000	92 000 000
	<u>163 200 000</u>	<u>163 200 000</u>
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	25 200 000	25 200 000
	<u>163 200 000</u>	<u>163 200 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
SEB Företagskonto	620 180	1 329 025
SEB Sparkonto	9	9
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 558 220	1 557 434
Summa	2 178 409	2 886 468

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	165 593 764	777 700	-4 638 349	-1 566 465	160 166 649
Disposition enligt stämmobeslut		-	-1 566 466	1 566 465	
Årets resultat				-1 291 323	-1 291 323
Belopp vid årets utgång	165 593 764	777 700	-6 204 815	-1 291 323	
	Totalt bundet eget kapital 166 371 464		Totalt fritt eget kapital -7 496 138		158 875 326

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

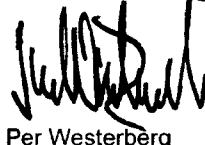
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SEB		0,59%	37 000 000		37 000 000
SEB		0,62%	18 500 000	400 000	18 900 000
SEB		0,62%	12 000 000		12 000 000
SEB		0,62%	3 000 000		3 000 000
			70 500 000		70 900 000

Av den samlade skulden föreligger en avtalad återbetalning om 2.000.000 kr före 5 år. I övrigt bedöms idag resterande krediter förfalla efter 5 år.

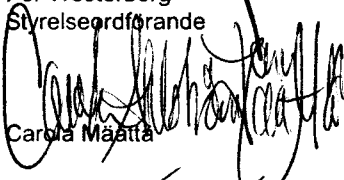
Handwritten signatures and initials: PW, MS, and others.

Underskrifter

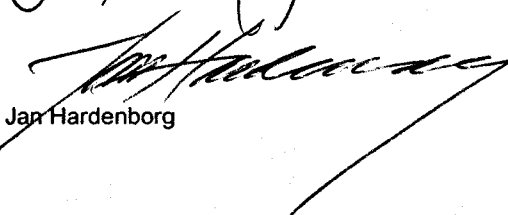
Stockholm 2016 05-02



Per Westerberg
Styrelseordförande



Carla Määtä



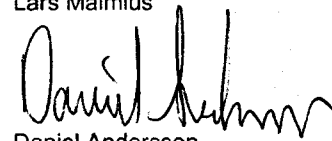
Jan Hardenborg



Mix Anker Bang

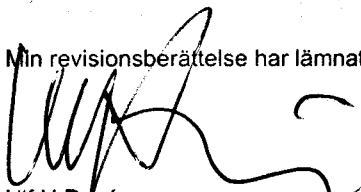


Lars Malmius



Daniel Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3.1.2016



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Bostadsrätts-
föreningen Vattuormen 20,
org-nr 716421-7833**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vattuormen 20 för år 2015.

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 revisionsssed 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 styrelsen i Brf Vattuormen 20 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 Brf Vattuormen 20:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. 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 samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till behandlingen beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen 20 för år 2015

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandlingen beträffande föreningens förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och lag om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandlingen beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

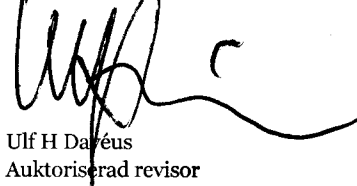
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalande

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

Stockholm 2016-05-03



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor