

Årsredovisning 2020

Brf Vattenhon 3

Org nr 769607-9578



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattenhon 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), det vill säga en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2005.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vattenholm 3 i Stockholm kommun.

Föreningen består av tio st bostadslägenheter samt en lokal.

Den totala boarean (BOA) är 570 kvm och lokalarean (LOA) är 108 kvm, totalt 678 kvm. Markareal för tomten uppgår till 554 kvm. Marken innehas med tomträtt.

Ombyggnad skedde 2007-2008. Nio lägenheter har upplåtits med bostadsrätt och en lägenhet står kvar som hyresrätt. Byggnaden uppfördes 1933.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EJ", "4", "IB", and a stylized signature.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Beckman	Ordförande
	Linn Johansson	
	Emilia James Öberg	
	Jessica Larsson	
	Felicia Scheiber	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fem (sju) protokollförda sammanträden.

Revisor

Baker Tilly Stockholm KB med Elena Entina som huvudansvarig.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet i enlighet med stadgarna.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 6 februari 2009.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 684 kr/kvm boarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår för år 2020 med 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 9 701 000 kr, varav byggnadsvärdet är 5 440 000 kr och markvärdet är 4 261 000 kr. Värdeår är 1933.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målat staket
- Vattenskada mellan lgh 1001 och lgh 1101. Fortfarande ett pågående försäkringsärende.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (15) medlemmar. Under året har två (två) medlemmar tillträtt samt två (två) medlemmar utträtt ur föreningen, vid en (två) överlåtelse.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	502	458	481	511
Resultat efter finansiella poster	-50	-176	-73	-14
Soliditet (%)	64,80	64,74	65,01	65,16
Balansomslutning	11 699	11 788	12 008	12 093
Fastighetslån/kvm (kr)	6 994	7 074	7 148	7 217
Årsavgifter/kvm (kr)	593	684	684	684

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

✓
J FB
(6)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 142 631	425 000	211 887	-972 738	-175 521	7 631 259
Disposition av föregående års resultat:			29 103	-204 624	175 521	0
Årets resultat					-49 879	-49 879
Belopp vid årets utgång	8 142 631	425 000	240 990	-1 177 362	-49 879	7 581 380

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 177 362
årets förlust	-49 879
	-1 227 241

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	29 103
i ny räkning överföres	-1 256 344
	-1 227 241

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

61
S
8
FB

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	502 092	457 720
Övriga rörelseintäkter		3 488	12 442
Summa rörelseintäkter		505 580	470 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-293 285	-300 190
Övriga externa kostnader	4	-58 738	-141 383
Avskrivningar		-127 135	-127 135
Summa rörelsekostnader		-479 158	-568 708
Rörelseresultat		26 422	-98 546
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 301	-76 975
Summa finansiella poster		-76 301	-76 975
Resultat efter finansiella poster		-49 879	-175 521
Årets resultat		-49 879	-175 521

61
M
8
XB

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

5

11 534 687

11 661 822

Summa materiella anläggningstillgångar

11 534 687

11 661 822

Summa anläggningstillgångar

11 534 687

11 661 822

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

25 340

69 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

23 078

13 350

Summa kortfristiga fordringar

48 418

82 405

Kassa och bank

Kassa och bank

116 216

43 868

Summa kassa och bank

116 216

43 868

Summa omsättningstillgångar

164 634

126 273

SUMMA TILLGÅNGAR

11 699 321

11 788 095

✓ 8
FB
61

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		8 142 631	8 142 631
Upplåtelseavgift		425 000	425 000
Fond för yttre underhåll		240 990	211 887
Summa bundet eget kapital		8 808 621	8 779 518

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 177 362	-972 738
Årets resultat		-49 879	-175 521
Summa fritt eget kapital		-1 227 241	-1 148 259
Summa eget kapital		7 581 380	7 631 259

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 986 453	4 032 353
Leverantörsskulder		23 602	28 604
Skatteskulder		42 220	40 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	65 666	55 659
Summa kortfristiga skulder		4 117 941	4 156 836

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 699 321

11 788 095

U FB
S (6)

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	338 256	343 656
Hyror bostäder	73 836	72 264
Hyror lokaler	84 000	114 700
Kabel-TV och bredband	6 000	0
Outhyrda lokaler	0	-72 900
	502 092	457 720

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning grundavtal	1 786	16 164
Reparationer och underhåll	0	15 253
Fastighetsel	12 400	12 860
Fjärrvärme	123 452	125 071
Vatten- och avlopp	17 058	9 477
Avfallshantering	7 716	7 753
Fastighetsförsäkring	15 442	20 183
Tomträttsavgälder	56 000	32 550
Kabel-tv	6 512	6 355
Fastighetsskatt	21 370	20 850
Bredband	26 500	28 625
Takskottning	5 049	5 049
	293 285	300 190

✓ 8
FB
61

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga externa tjänster	9 825	0
Förbrukningsmaterial	0	850
Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 241
Ek förvaltning grundavtal	21 879	25 279
Bankkostnader	5 320	4 788
Förbrukningsinventarier	0	19 784
Serviceavg till branschorgan	3 950	3 880
Avgifter Bolagsverket	700	760
Advokat- och rättegångskostnader	0	14 100
Konst. förlust hyres/avg.fordr	0	56 700
Övriga externa kostnader	1 064	0
	58 738	141 382

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 713 543	12 713 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 713 543	12 713 543
Ingående avskrivningar	-1 051 721	-924 586
Årets avskrivningar	-127 135	-127 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 178 856	-1 051 721
Utgående redovisat värde	11 534 687	11 661 822
Taxeringsvärden byggnader	5 440 000	5 440 000
Taxeringsvärden mark	4 261 000	4 261 000
	9 701 000	9 701 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	3 088	3 088
Tomträttsavgäld	15 950	10 262
Medlem/föreningsavgift	4 040	0
	23 078	13 350

V FB 61
2

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,72	2021-01-14	2 061 313	2 094 759
SBAB	1,68	2021-03-26	1 925 140	1 937 594
			3 986 453	4 032 353

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode	17 000	16 000
Värme	15 887	15 919
Ränta	10	34
Förutbetalda hyror/avgifter	32 769	23 706
	65 666	55 659

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000
	7 800 000	7 800 000

Enskede 2021-05-21

Fredrik Beckman
Ordförande

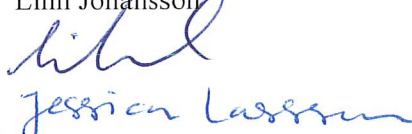


Emilia James Öberg



Felicia Schieber

Linn Johansson



Jessica Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24
Baker Tilly Stockholm KB



Elena Entina
Auktoriserad revisor

9) 4 8
FB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattenhon 3

Org.nr 769607-9578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenhon 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattenhon 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 maj 2021

Baker Tilly Stockholm KB



Elena Entina
Auktoriserad revisor