



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Vattugatan 14



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stefan Sagebro	Ordförande
Gudveig Lena Louise Braxenholm	Ledamot
Anna Mikaela Helsing Aronsson	Ledamot
Daniel Mikael Mattusch	Ledamot
	Flyttar

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Mikael Mattusch.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Jan Braxenholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-27. Extra stämma med anledning av försäljning av hyresrätt..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

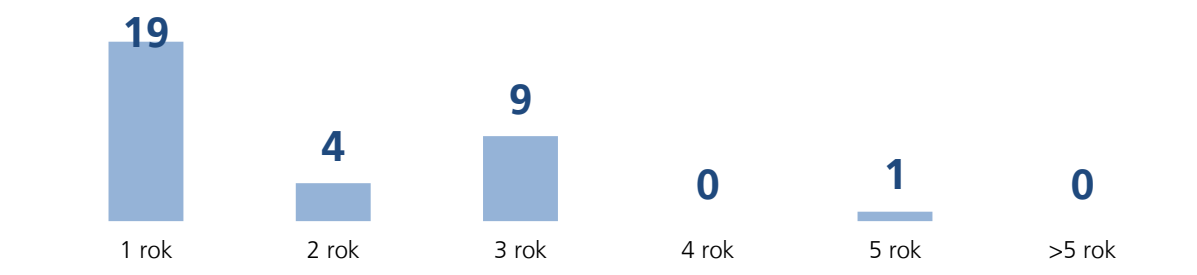
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 996 m², varav 1 996 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bakgård
Cykelrum
Barnvagnsrum
Balkonger i trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet	2020	Taksäkerhet förbättrad till krav för 2020.
Takavattning	2020	Samtliga stuprör utbytta.
Fönsterrenovering	2020 - 2021	2/3 av arbetet genomfört 2020. Sista fasen sker 2021.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mindre putsjobb	2020	Eventuellt.
Fönsterrenovering	2021	Sista 1/3 av arbetet.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	Tekab
Städning	Tekab
Snöröjning (tak)	CC Plåt
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Sundbybergs bredband
El	Vattenfall, Fortum
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	HA Recycling

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat 0,93 mnkr utöver kontrakterad amortering. Föreningens ekonomi anses vara mycket god. Föreningen följer en underhållsplan fram till 2026 där inga betydande större underhåll är planerade, föreningen har inte som avsikt att höja årsavgiften inom överskådlig framtid.

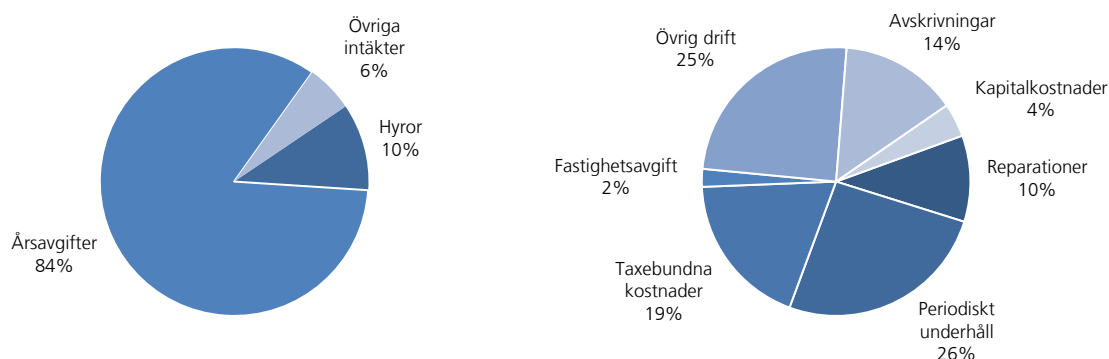
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 185 401	984 939
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 393 039	1 381 515
Finansiella intäkter	33	24
Minskning kortfristiga fordringar	2 864	89 783
Medlemsinsatser	2 750 000	4 750 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 086
	4 145 936	6 311 408
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 822 159	2 370 843
Finansiella kostnader	89 936	123 102
Minskning av långfristiga skulder	975 000	3 617 000
Minskning av kortfristiga skulder	83 369	0
	2 970 464	6 110 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 360 874	1 185 401
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 175 472	200 463

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ombildat en hyresrätt och sålt denna enligt traditionell budgivning via Svenska Mäklarhuset. Det tillkommande kapitalet om 2.75 mnkr (slutpris) har använts till amortera föreningens lån, renovera samtliga fönster*, byta stuprör samt och förbättra taksäkerheten. Amorteringen av lån, utöver den kontrakterade, är 0.93 mnkr. Föreningen har under året också tecknat gruppavtal med Sappa för bredband och tv som ingår i befintliga avgiften. Medlemmar betalar endast för särskilda krav på kanaler, t.ex. Viasat. Avtalet träder i kraft första februari 2021. *Not: Sista etappen av fönsterrenoveringen startar i 2021 när pandemiläget är bättre och väderleken är bättre.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	649	623	622
Hyror/m ² hyresrättsyta	666	869	1 210	1 210
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 296	3 845	5 880	5 916
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	114	121	123	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	37	39	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	62	69	73
Soliditet (%)	76	70	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-834	-1 434	-511	-85
Nettoomsättning (tkr)	1 351	1 381	1 412	1 418

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 996 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 017 242	348 732	0	14 668 510
Upplåtelseavgifter	8 656 850	2 401 268	0	6 255 582
Fond för yttre underhåll	111 000	111 000	-363 530	363 530
S:a bundet eget kapital	23 785 092	2 861 000	-363 530	21 287 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 048 913	-111 000	-1 070 656	-2 867 257
Årets resultat	-834 189	-834 189	1 434 186	-1 434 186
S:a ansamlad förlust	-4 883 102	-945 189	363 530	-4 301 443
S:a eget kapital	18 901 990	1 915 811	0	16 986 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-834 189
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 937 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
summa balanserat resultat	-4 883 103

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

111 000
-4 772 103

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 350 629	1 381 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 410	480
Summa rörelseintäkter		1 393 039	1 381 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 589 405	-2 020 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 836	-305 675
Personalkostnader	Not 6	-44 918	-44 741
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-315 166	-321 780
Summa rörelsekostnader		-2 137 325	-2 692 623
RÖRELSERESULTAT		-744 286	-1 311 108
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 936	-123 102
Summa finansiella poster		-89 903	-123 078
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-834 189	-1 434 186
ÅRETS RESULTAT		-834 189	-1 434 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	22 595 061	22 903 387
Inventarier	Not 9	13 679	20 519
Summa materiella anläggningstillgångar		22 608 740	22 923 906
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 608 740	22 923 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 930	6 548
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 381 369	1 214 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 689	14 689
Summa kortfristiga fordringar		2 407 988	1 235 379
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 407 988	1 235 379
SUMMA TILLGÅNGAR		25 016 728	24 159 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 674 092	20 924 092
Fond för yttre underhåll	Not 12	111 000	363 530
Summa bundet eget kapital		23 785 092	21 287 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 048 913	-2 867 257
Årets resultat		-834 189	-1 434 186
Summa fritt eget kapital		-4 883 102	-4 301 443
SUMMA EGET KAPITAL		18 901 990	16 986 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 887 500	6 769 500
Summa långfristiga skulder		2 887 500	6 769 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 970 000	63 000
Leverantörsskulder		115 217	166 449
Skatteskulder		1 792	0
Övriga skulder		20 882	-18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	119 347	174 175
Summa kortfristiga skulder		3 227 238	403 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 016 728	24 159 285

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 168 130	1 153 700
Hyror bostäder	145 820	190 253
Kabel-TV intäkter	36 700	37 120
Öresutjämning	-22	-38
	1 350 629	1 381 035

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	37 500	0
Övriga intäkter	4 910	480
	42 410	480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 607	46 810
	Fastighetsskötsel beställning	7 653	8 347
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 500	4 525
	Städning entreprenad	48 000	43 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 578	0
	Hissbesiktning	4 182	0
	Myndighetstillsyn	0	9 875
	Gemensamma utrymmen	42 649	1 731
	Sophantering	3 663	0
	Gård	18 536	3 749
	Serviceavtal	5 805	7 735
	Förbrukningsmateriel	10 873	85 831
	Brandskydd	0	60 602
	Fordon	456	189
		229 501	272 894
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 740	18 750
	Gemensamma utrymmen	9 558	0
	Tvättstuga	11 721	11 678
	Sophantering/återvinning	0	2 175
	Entré/trapphus	0	10 409
	Lås	4 920	1 650
	VVS	49 110	44 055
	Värmeanläggning/undercentral	18 900	5 601
	Elinstallationer	0	10 741
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 293	0
	Hiss	2 915	4 822
	Tak	4 648	0
	Fasad	6 738	0
	Skador/klotter/skadegörelse	94 793	19 775
	Vattenskada	0	5 291
		231 336	134 947
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	114 567	0
	Entré/trapphus	36 200	380 398
	Ventilation	50 875	178 775
	Elinstallationer	55 583	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	97 006
	Hiss	0	393 750
	Tak	217 125	0
	Fönster	100 125	0
		574 475	1 049 929
	Taxebundna kostnader		
	El	40 921	43 436
	Värme	228 033	241 171
	Vatten	84 534	74 727
	Sophämtning/renhållning	63 266	61 158
		416 755	420 492
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 029	37 664
	Kabel-TV	48 974	47 933
	Bredband	750	9 750
		88 753	95 347
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 586	46 818
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 589 405	2 020 427

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	613
	Tele- och datakommunikation	0	2 000
	Juridiska åtgärder	12 031	21 938
	Befarade förluster	0	112 466
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	16 125
	Föreningskostnader	7 550	1 343
	Styrelseomkostnader	0	567
	Fritids- och trivselkostnader	1 217	0
	Förvaltningsarvode	64 288	56 964
	Förvaltningsarvoden övriga	4 019	8 870
	Administration	64 157	66 690
	Korttidsinventarier	1 832	5 299
	Konsultarvode	10 185	8 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		187 836	305 675

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 996	33 999
	Kostnadsersättningar	243	60
	Sociala kostnader	10 679	10 682
		44 918	44 741

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	205 228	205 228
	Yttertak K3	52 340	52 340
	Fönster/dörrar och portar K3	445	445
	Förbättringar	39 485	39 485
	Markanläggning	10 828	10 828
	Inventarier	6 840	13 454
		315 166	321 780

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 537 110	26 537 110
	Utgående anskaffningsvärde	26 537 110	26 537 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 633 723	-3 325 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-308 326	-308 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 942 049	-3 633 723
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 595 061	22 903 387
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 766 686	2 766 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		45 200 000	45 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
		45 200 000	45 200 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 520	134 520
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 520	134 520
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 001	-100 547
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 840	-13 454
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-120 841	-114 001
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 679	20 519
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20 495	23 175
	Skattefordran	0	5 566
	Klientmedel hos SBC	2 360 874	1 185 401
		2 381 369	1 214 142

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Tv/Bredband	0	0
	Försäkring	0	0
	Förvaltningsarvode	14 689	14 689
	Medlemsavgifter	0	0
		14 689	14 689
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	363 530	719 442
	Reservering enligt stadgar	111 000	111 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-363 530	-466 912
	Vid årets slut	111 000	363 530
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken 1,200 %	2 887 500	2 917 500
	Handelsbanken 1,530 %	2 970 000	2 970 000
	Handelsbanken	0	945 000
	Summa skulder till kreditinstitut	5 857 500	6 832 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 970 000	-63 000
		2 887 500	6 769 500
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 707 500 kr.			
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	34 000
	Sociala avgifter	0	10 683
	Ränta	0	6 709
	Avgifter och hyror	119 347	122 783
		119 347	174 175

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

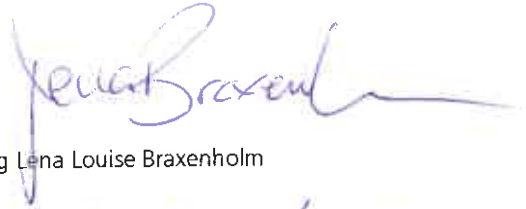
Föreningen har beslutat att amortera ytterligare 1.2 mSEK under första halvan av 2021. Sista etappen av fönsterrenoveringen startar när pandemiläget är bättre och väderleken är bättre.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 15 / 4 2021



Stefan Sagebro
Ordförande



Gudveig Lena Louise Braxenholm
Ledamot



Anna Mikaela Helsing Aronsson
Ledamot



Daniel Mikael Mattusch
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021



Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14, org.nr. 769603-1413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-15 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

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 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 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 den 7 maj 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se