



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm (org.nr. 716417-4778) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen bildades 1981 och registrerades den 12 januari 1981. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattuormen 28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan ca 3 489 kvm, varav ca 3 124 kvm utgör lägenhetsyta och ca 365 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 78 544 KSEK varav byggnadsvärdet är 28 106 KSEK.

I fastigheten finns 36 lägenheter alla upplåtna med bostadsrätt. Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Föreningen disponerar 6 garageplatser uthyrda till medlemmar enligt föreningens garageregler.

Därutöver finns 4 lokaler som föreningen hyr ut. Vid årets slut var samtliga lokaler uthyrda.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-20. På stämman deltog 17 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Styrelse

Werner Schein	ordförande
Lisa Fuglesang	sekreterare
Martin Persson	kassör
Jonas Olsson	ledamot
Mikael Kahn	ledamot

Suppleanter är Karin Ward och Jenny Elmqvist.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Werner Schein, Lisa Fuglesang, Martin Persson och Jonas Olsson.



Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden. Styrelsen hanterar löpande ärenden via E-post som bekräftas vid ordinarie sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Eva Lithman vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Gustaf Wallström och Josefin Isaksson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Driftia AB. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Städservice Tamara Tsoi AB.

Arvoden

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen ett årligt representationskonto på maximalt ett prisbasbelopp. Ordinarie revisors arvode är 2,5 KSEK.

Ekonomi

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	426	426	426	426	425
Totala Intäkter kr/kvm	592	579	464	507	548
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	222	123	-11	210	229
Belåning, kr/kvm	1 715	1 729	1 742	1 756	1 770
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	330	393	408	256	265
Energikostnader kr/kvm	137	143	136	124	128



Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Resultat och ställning

kr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 969 928	1 926 626	1 544 114	1 686 912	1 824 355
Rörelseresultat kr	293 639	-187 480	- 1 054 170	342 205	399 972
Resultat efter finansiella poster	237 432	-261 083	-1 123 192	275 164	334 232
Fond för yttre underhåll	394 129	83 704	737 919	618 078	482 379
Soliditet	41%	39,0%	40,6%	46,5%	43,2%

Föreningen förvaltar inga värdepapper.

Föreningens likvida medel vid årets slut var 1 595 793 SEK

Föreningen har lån i Stadshypotek Bank på sammanlagt 5 710 149 SEK. Räntekostnaden bevakas kontinuerligt.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan upprättad 2017-04-21. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämman om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Avgifter och hyror

Avgifterna är oförändrade sedan senaste höjningen årsskiftet 2012/13.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-10.

Behovet av fasadrenovering avgörs årligen i samband med besiktningen och kommer att koordineras med grannfastigheten.

2020 kommer de flesta armaturerna i allmänna utrymmen bytas mot LED. Föreningen undersöker även möjlighet till utvidgad återvinning i nuvarande soprum.

Ekonomi

Styrelsen bevakar hur förändringar i skattelagstiftningen påverkar föreningens ekonomi och behovet av framtida avgiftsförändringar. Sedan tidigare har föreningen som målsättning att bli skuldfri.

Övrigt

Fastigheten uppfördes i privat regi och ägdes av Folksam innan bostadsrättsföreningen bildades 1981.

Under byggnadsperioden 1925-30 uppfördes många hus som detta i klassisk stil med hög kvalitet i både fasad och stomme. I jämförelse med senare uppförda byggnader valdes material och ytskikt med tanke på lång livslängd och slitstyrka. Natursten i golv och trappor på samtliga våningsplan och omsorgsfullt utformade lägenhetsdörrar är tydliga tecken på kvalitetstänkande. Originalhissar är sällsynta i hus från denna tid.



Som de flesta fastigheter från denna period uppfylls inte dagens krav på ljudisolering vilket förutsätter hänsynstagande. Även dagens krav på inomhusmiljö, framförallt ventilation, är svåra att uppfylla.

Nya regler tillåter lägenhetsinnehavarna att genomföra delvis omfattande "ombyggnader" av lägenheterna. Föreningen har upprättat regler för ombyggnad och kräver att ombyggnader i förväg skriftligen godkänns av styrelsen samt att innehavaren på begäran kan visa intyg från statiker att ombyggnaden inte påverkar fastigheten i negativ riktning. Ingrepp i bärande delar, VA-stammar och ventilation godkänns normalt ej. Föreningen har bekostat avfallskvarnar för att minska avfallsmängden. Dessa är föreningens egendom och får ej demonteras utan föreningens godkännande.

Nya mätningar av lägenhetsytor har visat avvikelser från ursprungliga uppgifter. Föreningens avgifter är dock beräknade på andelstal som i sin tur är baserade på insatser i samband med föreningens bildande och inte på lägenhetsytor. Föreningen frånskriver sig därför ansvar för uppgifter om lägenhetsytor.

Några hållpunkter:

- 1989 omfattande renovering, avloppsstammar byts, vindsutrymmen byggs ut till lägenheter, källarförråd, tvättstuga och cykelrum byggs
- 1996 kontroll och ombyggnad av fasta elinstallationen till gällande norm
- 2001 renovering av tvättstugan, nya energisnåla maskiner installeras
- 2004 renovering av takfönster, ommålning fönster, brytskydd på samtliga ytterdörrar, byte av värmeväxlare i fjärrvärmecentralen
- 2005 markarbete utanför cykelrummet, nya stadgar med slopande av inre fonden och återbetalning av inestående medel
- 2006 stamspolning, ommålning av takplåt
- 2007 renovering av trapphusfönster
- 2008 renovering av bärande pelare i källarplanet
- 2009 uppförande av balkonger
- 2010 rengöring av gatufasader, installation av avfallskvarnar
- 2011 omgjutning av betongplatta på gård, invändig renovering av hissorgar
- 2012 revidering av andelstal för lägenheter med balkonger och nybyggd altan, fönsterrenovering, nytt lås- och tvättstugebokningsystem, stamspolning
- 2013 resterande fönsterrenovering, byte av gasmatarledning
- 2014 renovering av altan till lägenhet 1501; stämmobeslut att föreningen utträder ur HSB och antar nya stadgar
- 2015 byte av hissmaskineri i den högra hissen och anpassning till gällande normer; renovering av tvättstuga, undercentral och soprum
- 2016 installation av fiberhusnät med lägenhetsnoder och internetanslutning för samtliga lägenheter ; föreningen beslutar att garaget endast är till för boende i föreningen
- 2017 ommålning tak, komplettera taksäkerhet, byte av avloppsrör i bottenplattan, anpassning av garage till gällande normer, radonmätning, stamspolning
- 2018 byte av fönster- och dörrparti i lokal Takkei, kompletterande installation frånluft i lokal Supervideo
- 2019 byte av värmesystemets avstängningsventiler i källarplanet, inventering av husets ventilationssystem

Att äga en bostadsrätt och vara medlem i en liten förening medför ansvar för allas trivsel. För att stärka denna inställning har styrelsen sammanställt en informationsbroschyr om fastigheten och gemensamma regler. Nya medlemmar erhåller broschyren vid inflyttningen.



Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 214 624	1 142 800	83 704	776 520	-261 083
Reservering till fond 2018			660 000	-660 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-349 575	349 575	
Balanserad i ny räkning				-261 083	261 083
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					237 432
Belopp vid årets slut	2 214 624	1 142 800	394 129	205 032	237 432

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat:	205 032
Årets resultat:	<u>237 432</u>
	442 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	-181 221
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan:	660 000
Balanserat resultat:	<u>-36 315</u>
	442 464

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

Brf Vattuormen i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 969 928	1 926 626
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 097 494	-1 309 486
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 676	-106 613
Planerat underhåll		-181 221	-349 575
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-28 379	-28 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 518	-319 691
Summa rörelsekostnader		-1 676 288	-2 114 106
Rörelseresultat		293 639	-187 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	803	556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-57 010	-74 160
Summa finansiella poster		-56 207	-73 604
Årets resultat		237 432	-261 083

Brf Vattuormen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 625 584	8 945 103
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>8 625 584</u>	<u>8 945 103</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 626 084</u>	<u>8 945 603</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 868	2 778
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 595 793	1 075 450
Övriga fordringar	Not 10	11 626	47 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 303	62 285
		<u>1 682 590</u>	<u>1 187 723</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 682 590</u>	<u>1 187 723</u>
Summa tillgångar		<u>10 308 674</u>	<u>10 133 326</u>

Brf Vattuormen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 214 624	2 214 624
Upplåtelseavgifter		1 142 800	1 142 800
Yttre underhållsfond		394 129	83 704
		<u>3 751 553</u>	<u>3 441 128</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		205 032	776 520
Årets resultat		237 432	-261 083
		<u>442 464</u>	<u>515 437</u>
Summa eget kapital		<u>4 194 017</u>	<u>3 956 565</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>5 710 149</u>	<u>5 710 149</u>
		5 710 149	5 710 149
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	45 792
Leverantörsskulder		80 220	119 843
Skatteskulder		12 168	6 061
Övriga skulder	Not 14	35 752	47 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>276 368</u>	<u>247 842</u>
		404 508	466 611
Summa skulder		6 114 657	6 176 760
Summa eget kapital och skulder		<u>10 308 674</u>	<u>10 133 326</u>

Brf Vattuormen i Stockholm

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	237 432	-261 083
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	319 518	319 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>556 950</u>	<u>58 608</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 496	-26 513
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-16 311</u>	<u>54 400</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	566 135	86 494
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	223 590
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>223 590</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-45 792</u>	<u>-45 792</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 792	-45 792
Årets kassaflöde	520 343	264 292
Likvida medel vid årets början	1 075 450	811 158
Likvida medel vid årets slut	1 595 793	1 075 450

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Vattuormen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,87% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Brf Vattuormen i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 334 376	1 334 376
Hyror	621 946	588 696
Övriga intäkter	13 647	18 196
Bruttoomsättning	<u>1 969 969</u>	<u>1 941 268</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41	-14 642
	1 969 928	1 926 626
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	149 547	97 745
Reparationer	152 745	410 508
El	40 785	45 230
Uppvärmning	363 928	367 577
Vatten	52 897	63 148
Sophämtning	32 547	31 580
Fastighetsförsäkring	51 216	44 435
Kabel-TV och bredband	65 194	68 423
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	105 712	93 572
Förvaltningsarvoden	73 361	83 001
Övriga driftkostnader	9 562	4 267
	1 097 494	1 309 486
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	6 250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 659	219
Administrationskostnader	26 651	38 144
Extern revision	12 186	12 000
Konsultkostnader	0	50 000
Medlemsavgifter	1 180	0
	49 676	106 613
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	23 250	22 200
Revisionsarvode	2 500	2 500
Sociala avgifter	2 629	4 041
	28 379	28 741
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	631	376
Övriga ränteintäkter	172	180
	803	556
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	56 962	73 764
Övriga räntekostnader	48	396
	57 010	74 160

Brf Vattuormen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
	Akkumulerade anskaffningsvärden	
Anskaffningsvärde byggnader	11 149 349	11 149 349
Anskaffningsvärde mark	1 115 968	1 115 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 265 317	12 265 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
Ingående avskrivningar	-3 320 214	-3 009 413
Årets Utrangeringar		8 890
Årets avskrivningar	-319 518	-319 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 639 732	-3 320 214
Utgående bokfört värde	8 625 584	8 945 103
	Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 957 000	2 106 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 657 000	2 438 000
Summa taxeringsvärde	105 614 000	78 544 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
	Akkumulerade anskaffningsvärden	
Ingående anskaffningsvärde	135 064	135 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 064	135 064
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
Ingående avskrivningar	-135 064	-135 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 064	-135 064
Bokfört värde	0	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	11 626	47 210
	11 626	47 210

Brf Vattuormen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	60 303	62 285
	60 303	62 285

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	276355	0,90%	2019-12-04	952 500	0
Stadshypotek	975054	0,90%	2019-12-09	3 757 649	0
Stadshypotek	992672	0,90%	2019-12-16	1 000 000	0
				5 710 149	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		5 710 149
--	--	-----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 710 149
---	--	-----------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		6 000 000	6 000 000
--	--	-----------	-----------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld		0	45 792
--------------------------------------	--	---	--------

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	35 752	47 073
	35 752	47 073

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 845	4 897
Förutbetalda hyror och avgifter	127 139	131 357
Övriga upplupna kostnader	146 384	111 588
	276 368	247 842

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Brf Vattuormen i Stockholm

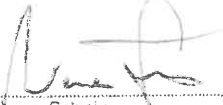
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

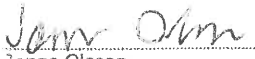
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-04-15


Werner Schein


Elisabeth Fuglesang



Martin Persson


Jonas Olsson


Mikael Kahn

Vår revisionsberättelse nr 24/4 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Eva Lithman


Ola Trané/BöRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm, org.nr. 716417-4778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen i Stockholm för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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. 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 24/4 2020



Ola Trané
BoRevision AB

Eva Lithman
Förtroendevald revisor