



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Vattenborgen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jimmy Sven Riazzoli	Ledamot
Elise Kang Thunell	Ledamot
Pontus Arne Anders Tovesson	Ledamot

Suzanne Agneta Brolén Reigo	Suppleant
Carlo Pompili	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Jonas Axnäs
Tomas Reigo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vattenborgen 10	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

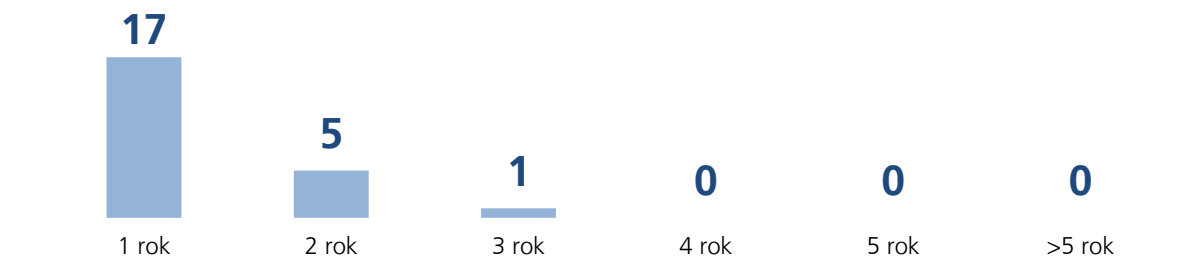
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 986 m², varav 966 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio	20 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Snickarbod, cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2017	JA Stenspecialist
OVK	2016	Ventexpert
Stamspolning	2015	
Ommålning av trapphus, byte av port och säkerhetsdörrar	2014	Svenska skydd
Byte av värmecentral och radiatorventiler	2013	Genomfört av Fortum
Nya armaturer i trapphus	2010	Rörelsestyrda
Tilläggsisolering fönster	2010 - 2011	Genomfört av Mistral
Byte av tvättmaskin	2009	En tvättmaskin utbytt, Podab
Byte av torkskåp	2009	Torkskåpet utbytt, Podab
Fönsterrenovering	2006	Delér
Byte av tvättmaskin	2006	En tvättmaskin utbytt, Miele
Ny hissmotor installerad	2006	
Spolat stammar	2005	Rena avlopp i Sverige AB
Nyinstallation hiss	1996	dito
Elstambyte	1996	dito
Rörstambyte	1996	Genomfört av Skanska
Omputsning av fasad	1996	dito
Nya balkonger	1996	dito
Renovering av balkonger	1996	dito
Omläggning av tak	1996	dito
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	målat om fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

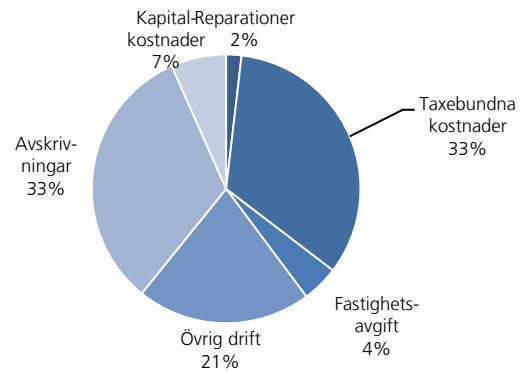
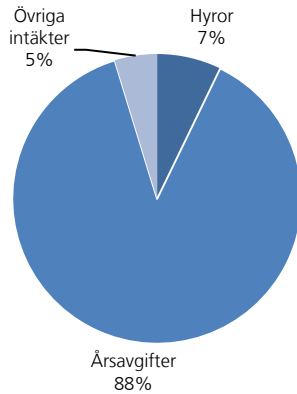
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabelTV
Teknisk förvaltning	föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	824 969	655 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	836 604	836 604
Finansiella intäkter	73	113
Minskning kortfristiga fordringar	4 661	0
Ökning av kortfristiga skulder	21 491	0
	862 829	836 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	486 462	609 059
Finansiella kostnader	53 554	48 555
Ökning av kortfristiga fordringar	0	481
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 077
	540 016	667 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 147 782	824 969
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	322 813	169 545

*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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	763	763	761
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 000	3 000	3 000	1 500
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 043	3 043	3 043	3 043
Elkostnad/m ² totalyta	50	48	42	37
Värmekostnad/m ² totalyta	185	184	181	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	27	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	49	48	53
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	-83	-370	-119
Nettoomsättning (tkr)	837	837	837	785

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 966 m² bostäder och 20 m² lokaler.

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	21 141 581	0	0	21 141 581
Upplåtelseavgifter	1 940 393	0	0	1 940 393
S:a bundet eget kapital	23 081 974	0	0	23 081 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 220 457	0	-83 174	-1 137 283
Årets resultat	34 991	34 991	83 174	-83 173
S:a ansamlad förlust	-1 185 466	34 991	0	-1 220 457
S:a eget kapital	21 896 508	34 991	0	21 861 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 991
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 220 456
summa balanserat resultat	-1 185 465

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 185 465
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	836 604	836 604
Summa rörelseintäkter		836 604	836 604
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-421 487	-538 507
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 976	-70 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-261 670	-262 277
Summa rörelsekostnader		-748 132	-871 335
RÖRELSERESULTAT		88 472	-34 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 554	-48 555
Summa finansiella poster		-53 481	-48 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 991	-83 173
ÅRETS RESULTAT		34 991	-83 173

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	23 822 448	24 074 976
Maskiner	Not 8	4 069	13 210
Summa materiella anläggningstillgångar		23 826 517	24 088 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 826 517	24 088 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 146 893	828 741
Summa kortfristiga fordringar		1 146 893	828 741
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 175	1 175
Summa kassa och bank		1 175	1 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 148 068	829 916
SUMMA TILLGÅNGAR		24 974 584	24 918 102

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 081 974	23 081 974
Summa bundet eget kapital		23 081 974	23 081 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 220 457	-1 137 283
Årets resultat		34 991	-83 173
Summa fritt eget kapital		-1 185 466	-1 220 457
SUMMA EGET KAPITAL		21 896 508	21 861 517
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 940 000	2 940 000
Leverantörsskulder		45 138	41 464
Skatteskulder		1 453	5 983
Övriga skulder		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	81 485	59 138
Summa kortfristiga skulder		3 078 076	3 056 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 974 584	24 918 102

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsrenovering	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	736 998	736 998
Hyror lokaler	60 000	60 000
Bredbandsintäkter	39 600	39 600
Öresutjämning	6	6
	836 604	836 604

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	998
	Snöröjning/sandning	9 375	14 063
	Städning entreprenad	15 466	16 872
	Hissbesiktning	1 839	1 721
	Myndighetstillsyn	1 180	12 375
	Gemensamma utrymmen	0	721
	Gård	11 660	10 799
	Serviceavtal	3 626	3 626
	Förbrukningsmateriel	529	2 886
		43 675	64 061
	Reparationer		
	Lokaler	0	23 319
	Tvättstuga	7 935	13 304
	Lås	0	6 478
	VVS	0	1 779
	Hiss	0	5 334
	Mark/gård/utemiljö	6 500	0
		14 435	50 214
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	60 875
		0	60 875
	Taxebundna kostnader		
	El	49 212	47 330
	Värme	182 309	181 768
	Vatten	22 452	26 468
	Sophämtning/renhållning	14 828	15 021
		268 801	270 587
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 873	19 416
	Kabel-TV	39 612	39 483
		59 485	58 899
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 091	33 871
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	421 487	538 507
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	14 281	13 998
	Föreningskostnader	2 869	873
	Styrelseomkostnader	0	8 559
	Fritids- och trivselkostnader	726	0
	Förvaltningsarvode	42 484	41 259
	Administration	1 401	302
	Korttidsinventarier	1 090	3 010
		64 976	70 551

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	151 361	151 968
	Förbättringar	101 168	101 168
	Maskiner	9 141	9 141
		261 670	262 277
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 630 638	26 630 638
	Utgående anskaffningsvärde	26 630 638	26 630 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 555 662	-2 302 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 528	-253 136
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 808 190	-2 555 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 822 448	24 074 976
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 474 114	6 474 114
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 142 000	13 712 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	13 400 000
		33 142 000	27 112 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	26 800 000
	Lokaler	342 000	312 000
		33 142 000	27 112 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	84 573	84 573		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	84 573	84 573		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-71 363	-62 222		
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 141	-9 141		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 504	-71 363		
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 069	13 210		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	286	4 947		
	Klientmedel hos SBC	1 146 607	823 794		
		1 146 893	828 741		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	0	211 726		
	Reservering enligt stadgar	0	0		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-211 726		
	Vid årets slut	0	0		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,900 %	600 000	600 000	rörligt
	Handelsbanken	1,900 %	340 000	340 000	rörligt
	Handelsbanken	1,900 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
	Handelsbanken	1,900 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 940 000	2 940 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 940 000	-2 940 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 940 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 437 196	6 437 196

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 934	8 146
	Avgifter och hyror	65 478	50 992
	Vatten	4 504	0
	Sophämtning	2 569	0
		81 485	59 138

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad ommålning av fönster i mars, i övrigt inga större planerade underhåll

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 2 2020



Jimmy Sven Riazoli
Ledamot



Elise Kang Thunell
Ledamot



Pontus Arne Anders Tovesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattenborgen 10, org. nr 716420-2769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenborgen 10 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattenborgen 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Solna den 26 mars 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad 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