



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vattenfallet



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 Vattenfallet

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vattenfallets samfällighetsförening. Föreningens andel är 16,67 procent. Samfälligheten förvaltar Ga:2, Ga:3, Ga:4 och Ga:5.

Styrelsen

Karin Charlotta Ringnér	Ordförande
Gudrun Ulrika Alestam	Ledamot
Predrag Cupurdija	Ledamot
Åsa Monica Elisabet Hultén Eriksson	Ledamot
Per-Erik Liljeström	Ledamot

Ellen Risto	Suppleant
Elsa Birgitta Rydell	Suppleant
Zebiba Ahmmed Shafi	Suppleant
Ingrid Elisabet Wahlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per-Erik Liljeström, Karin Charlotta Ringnér och Elsa Birgitta Rydell.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Blomgren

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Tommy Glaad

Ordinarie Intern

Valberedning

Annelen Ahlstedt

Birgit Grabö Liljeström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenfallet 4	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump med spetsvärme från fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

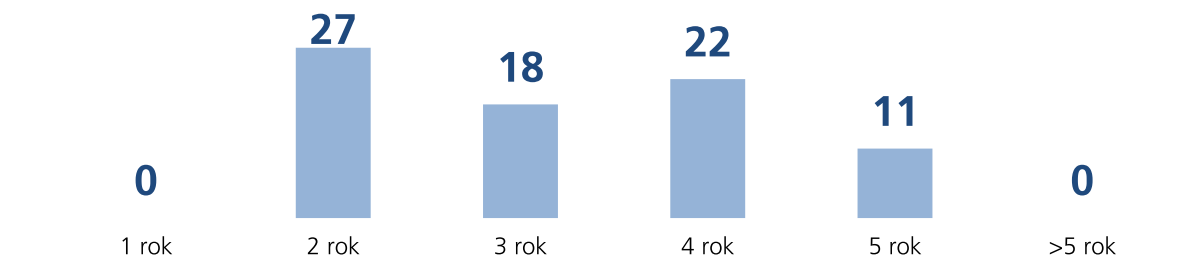
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 514 m², varav 5 514 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Del av parkeringsdäck

ett låst däck och ett öppet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll av fasad	2020	Innan garantitiden löpt ut
Byte av belysning trapphus	2020	garanti 5år (2025)
Lister	2020	Hörn på samtliga våningsplan
Installerade övervakningskameror	2019	Entré och källarförråd
Byte av dörrar till lägenheterna	2018	Säkerhetsklass 4
Underhållsarbete entré	2017	Målning mm.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC)
Teknisk förvaltning	WIAB AB
Avfall returpapper, glas	SUEZ Recycling AB
Teknisk övervakning	KTC Control AB
Kontroll tak och fasad	LW Sverige AB
Sopor	Stockholm Vatten Avfall AB
Mattor	Söderbergs Mattleasing AB
Entré- och trappstädning	Städpoolen AB
Elenergi	Telge Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Bank	Swedbank AB
Tele- och datatjänster	Telia Sonera Sverige AB
Mätning varmvattenförbrukning	Brunata AB
Värme	Fortum Värme AB
Hissar	Kone Hissar AB
Försäkring	TryggHansa
Mark förvaltning	JC Miljöstäd AB

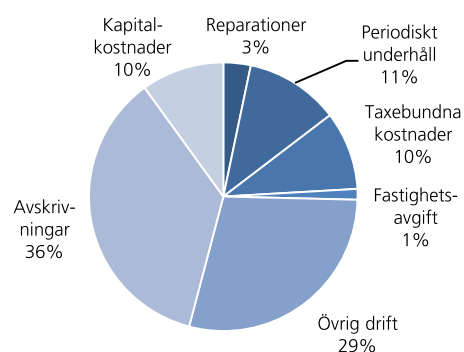
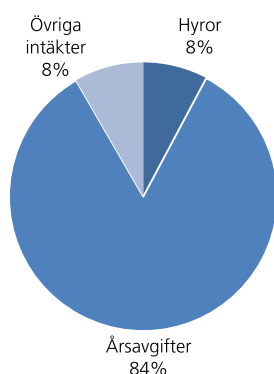
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Den goda likviditeten har möjliggjort extra amorteringar, sänkt avgift för 2020 med 6% och avgiftsfri månad i december. Föreningen har i budget för 2021 planerat en avgiftsfri månad i december likt föregående år, men några ytterligare avgiftssänkningar är inte planerade. Föreningen planerar däremot att genomföra extra amorteringar under 2021 och därmed minska risken för höjda avgifter när räntorna stiger. Föreningen får därmed också ett ökat låneutrymme om det uppstår omfattande underhållsarbete och reparationer.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 931 786	2 759 810
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 236 359	4 090 274
Finansiella intäkter	188	79
Ökning av kortfristiga skulder	0	387 580
	4 236 547	4 477 933
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 361 688	1 971 307
Finansiella kostnader	436 831	573 586
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	86 125
Ökning av kortfristiga fordringar	191 536	3 238
Minskning av långfristiga skulder	1 640 000	1 671 700
Minskning av kortfristiga skulder	72 323	0
	4 702 379	4 305 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 465 954	2 931 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-465 832	171 976

*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

Eftersom garantitiden på fastigheten går ut i slutet av 2021 beslöt styrelsen att göra en kontrollbesiktning av fasaden. Besiktningen ägde rum i november och var utan anmärkning. Besiktningen utfördes av CondoConsult.

Under våren utfördes en obligatorisk radonmätning i huset. Mätningarna visade på förhöjda värden i källaren och i två av bottenplanslägenheterna. Nya mätningar har visat ett medelvärde på 55 Bq/kvm enstaka toppar på 450 Bq/kvm. Det höga värdet beror antagligen att man öppnar köksfläkten. Åtgärder för att sänka värdena är påbörjade och beräknas pågå under 2021.

I början av året uppstod problem med tryckstegringspumpen i källaren vilken resulterade i för högt tryck i systemet. På grund av det höga trycket gick säkerhetsventilerna sönder och orsakade vattenskada som följd. Styrkort i pumpreglage var trasig och en ny pump installerades under hösten. Skadan är anmäld till försäkringsbolaget.

Ett kretskort på brandlarmcentralen gick sönder efter omfattande strömavbrott i området. En ny central installerades under sommaren.

Under hösten upptäcktes små sprickor i kakel i en lägenhet och fuktmätning utfördes utan anmärkning. Därefter har fler lägenheter anmält liknande sprickor i badrum och besiktning har utförts. En process har påbörjats med att utreda ansvarsfrågan då garantitiden har löpt ut.

Det årliga filterbytet utfördes den 14 november.

Ett cykelställ med tak upprättades under hösten.

Lister har satts upp på samtliga våningsplan för att skydda hörnen mot slitage.

Byte av belysningen har skett, till Led-belysning i trapphus, vind och källare.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme vatten m.m. numera är skattepliktig.

Då föreningen använder sig av IMD för vattenförbrukning innebär det att föreningen under året har momsregistrerats och upprättat momsredovisning. I domen framgår att momsredovisningen ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisningen upprättats för räkenskapsåret, men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och numera istället redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda under 2020 kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	623	748	748
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 770	10 067	10 370	10 664
Elkostnad/m ² totalyta	36	47	46	34
Värmekostnad/m ² totalyta	21	42	51	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	15	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	104	180	245
Soliditet (%)	71	71	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-134	-9	-948	-32
Nettoomsättning (tkr)	4 170	4 077	4 715	4 719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 514 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	64 801 000	0	0	64 801 000
Upplåtelseavgifter	72 003 000	0	0	72 003 000
Fond för yttre underhåll	358 068	517 329	-159 261	0
S:a bundet eget kapital	137 162 068	517 329	-159 261	136 804 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 802 425	-517 329	150 177	-1 435 273
Årets resultat	-133 741	-133 741	9 084	-9 084
S:a ansamlad förlust	-1 936 166	-651 070	159 261	-1 444 357
S:a eget kapital	135 225 902	-133 741	0	135 359 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-133 741
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 802 425
summa balanserat resultat	-1 936 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-517 329
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	219 910
att i ny räkning överförs	-2 233 585

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	4 169 775	4 077 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 584	13 020
Summa rörelseintäkter		4 236 359	4 090 274
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 893 382	-1 583 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 476	-179 240
Personalkostnader	Not 6	-194 831	-208 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 571 768	-1 554 543
Summa rörelsekostnader		-3 933 456	-3 525 850
RÖRELSERESULTAT		302 903	564 424
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 831	-573 586
Summa finansiella poster		-436 643	-573 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 741	-9 084
ÅRETS RESULTAT		-133 741	-9 084

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	187 130 324	188 615 967
Pågående byggnation	Not 9	0	86 125
Summa materiella anläggningstillgångar		187 130 324	188 702 092
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		187 130 324	188 702 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 628	2 759
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 519 954	2 859 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 084	0
Summa kortfristiga fordringar		2 588 666	2 862 462
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		127 063	127 563
Summa kassa och bank		127 063	127 563
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 715 729	2 990 025
SUMMA TILLGÅNGAR		189 846 053	191 692 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 804 000	136 804 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	358 068	0
Summa bundet eget kapital		137 162 068	136 804 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 802 425	-1 435 273
Årets resultat		-133 741	-9 084
Summa fritt eget kapital		-1 936 166	-1 444 357
SUMMA EGET KAPITAL		135 225 902	135 359 643
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	53 051 000	55 191 000
Summa långfristiga skulder		53 051 000	55 191 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	820 000	320 000
Leverantörsskulder		180 292	130 556
Skatteskulder		109 356	105 768
Övriga skulder		-4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	459 507	585 150
Summa kortfristiga skulder		1 569 151	1 141 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 846 053	191 692 117

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
Larm	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 552 550	3 435 736
Hyror parkering	329 400	320 650
Bredbandsintäkter	234 000	226 980
Varmvattenintäkter	53 801	93 786
Öresutjämning	24	102
	4 169 775	4 077 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	66 084	0
Övriga intäkter	500	13 020
	66 584	13 020

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 684	45 982
	Fastighetsskötsel beställning	4 602	4 094
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 388	20 044
	Snöröjning/sandning	5 167	13 201
	Städning entreprenad	62 772	61 440
	Mattvätt/Hyrmattor	13 092	13 092
	Hissbesiktning	4 222	2 289
	Myndighetstillsyn	43 225	2 360
	Gård	7 870	9 334
	Serviceavtal	80 907	77 935
	Förbrukningsmateriel	19 558	5 006
	Teleport/hissanläggning	5 812	5 460
		314 299	260 237
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 688	0
	Lås	9 056	0
	Installationer	14 990	0
	VVS	65 205	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 363	27 747
	Ventilation	1 788	4 861
	Elinstallationer	19 145	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 497
	Hiss	25 848	4 143
		141 083	42 248
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	64 125	0
	Gemensamma utrymmen	160 875	0
	Värmeanläggning	73 144	0
	Ventilation	41 914	49 911
	Elinstallationer	155 785	0
	Garage/parkering	0	109 350
		495 843	159 261
	Taxebundna kostnader		
	El	199 903	259 405
	Värme	113 880	231 657
	Vatten	50 717	84 923
	Sophämtning/renhållning	49 714	52 589
		414 214	628 574
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 267	104 159
	Samfällighetsavgift	131 000	100 000
	Bredband	236 984	235 012
		472 251	439 171
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 692	53 664
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 893 382	1 583 154

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	7 709	7 699
	Juridiska åtgärder	29 219	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 000	31 250
	Föreningskostnader	788	10 853
	Styrelseomkostnader	5 000	361
	Fritids- och trivselkostnader	16 870	11 912
	Förvaltningsarvode	96 340	94 904
	Administration	16 404	4 435
	Konsultarvode	57 246	10 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 770
		273 476	179 240

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	158 500	156 950
	Löner	0	9 672
	Kostnadsersättningar	0	1 086
	Sociala kostnader	36 331	41 205
		194 831	208 913

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 554 543	1 554 543
	Förbättringar	17 225	0
		1 571 768	1 554 543

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	198 250 000	198 250 000
	Nyanskaffningar	86 125	0
	Utgående anskaffningsvärde	198 336 125	198 250 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 634 033	-8 079 490
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 571 768	-1 554 543
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 205 801	-9 634 033
	Planenligt restvärde vid årets slut	187 130 324	188 615 967
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 598 000	45 598 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		111 000 000	111 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
		111 000 000	111 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	86 125
		0	86 125
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	53 657	52 107
	Momsavräkning	72 616	0
	Klientmedel hos SBC	2 338 891	2 804 223
	Fordringar kreditfakturor	54 790	3 373
		2 519 954	2 859 703
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringsersättning Trygg Hansa	66 084	0
		66 084	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	0	1 148 201
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	517 329	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-159 261	-1 148 201
	Vid årets slut	358 068	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,660 %	12 340 000	12 920 000	Rörligt
	Swedbank	0,740 %	14 100 000	14 200 000	2024-09-25
	Swedbank	0,690 %	14 262 600	14 342 600	2023-08-25
	Swedbank	0,640 %	13 168 400	14 048 400	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		53 871 000	55 511 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-820 000	-320 000	
			53 051 000	55 191 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 271 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 500 000	61 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	21 311
	Arvoden	44 378	58 760
	Sociala avgifter	13 943	18 462
	Ränta	22 181	118 769
	Avgifter och hyror	379 005	367 848
		459 507	585 150

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser.

Styrelsens underskrifter

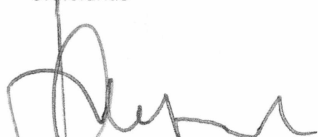
VÄLLINGBY den 30 / 3 2021



Karin Charlotta Ringnér
Ordförande



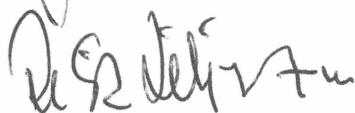
Gudrun Ulrika Alestam
Ledamot



Predrag Cupurdija
Ledamot

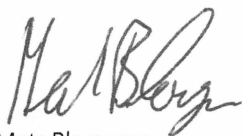


Åsa Monica Elisabet Hultén Eriksson
Ledamot

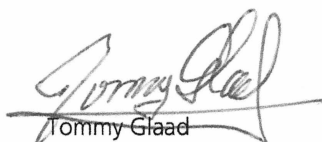


Per-Erik Liljeström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Tommy Glad
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenfallet, org.nr 769622-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenfallet för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

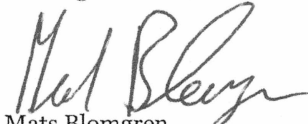
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 11/5-2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till föreningsstämman den 1 Juni 2021 i Brf Vattenfallet
Org.nr: 769622-0370

Undertecknad har granskat förvaltning avseende verksamhetsåret 2020.
Min granskning har bestått i genomgång av styrelsens protokoll från de flesta styrelsemöten.

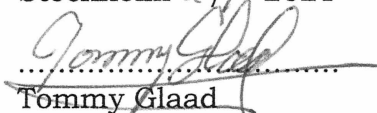
Jag har delvis följt styrelsens arbete under verksamhetsåret genom att ta del av protokollen (med 3 månaders eftersläpning) på grund av covid-19.

Föreslår att det går tillbaks till tidigare utskick (i samband med respektive protokoll är utskrivet) vilket gör att det finns möjlighet att i ett tidigare skede få information om vad som händer i föreningen, vilket tidigare fungerade utmärkt.

Någon siffergranskning har ej utförts.
Aktuella ansvar åvilar föreningens externa revisor.

Mot bakgrund av granskningen som jag har kunnat genomföra, bedömer jag att styrelsens förvaltning sköts på ett acceptabelt sätt och finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm ¹²/₄ 2021


.....
Tommy Glad
Internrevisor Brf Vattenfallet

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