

Årsredovisning
för
Brf Vattenmyntan
Org.nr 769622-8076

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

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-12 |
| Underskrifter | 13 |

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Älta 14:105, Nacka kommun vilken förvärvades år 2011. Byggnaderna är uppförda 2013 och har värdeår 2013. Byggnaderna består av två flerbostadshus i 4 våningar samt källare med gatuadress Stensövägen 16 - 18, 138 30 Älta. Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

| | | |
|-------|------------------------------|----------------|
| 9 st | 2 rum och kök | 533 kvm |
| 19 st | 3 rum och kök | 1 564 kvm |
| 8 st | 4 rum och kök | <u>776 kvm</u> |
| | Total bostadsyta uppgår till | 2 873 kvm |

Föreningen har 7 parkeringsplatser på egen mark samt disponerar ytterligare 9 parkeringsplatser utomhus samt 20 platser i ett garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 20 platser, markförlagda sopbehållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning med oljeavskiljare samt markparkering med 9 platser.

Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA 80 -garage 20/72 platser med Brf Stensötan (32/72) och Brf Vattenmyntan (20/72)

GA 79 - källsortering 36/121 lägenheter med Brf Stensötan (48/121) och Brf Harsyran (37/121)

GA 78 - markparkering 9/36 platser med Brf Harsyran (9/36) och Brf Älta Sjöängen (18/36)

Servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende markparkering och vattenledningar.

Servitut belastande fastigheten finns för vattenledningar samt för vatten och avlopp.

9

Styrelse för tiden 1 jan - 24 april

| | | |
|---------------------------|-----------|------|
| Anne-Marie Thunqvist | Ledamot | Ordf |
| Björn Sverre Hjellödegård | Ledamot | |
| Margareta Hjelmstad | Ledamot | |
| Göran Frisk | Ledamot | |
| Gustav Högberg | Ledamot | |
| Yvonne Holmström | Suppleant | |
| Caroline Hernström | Suppleant | |

Styrelse för tiden 24 april - 31 dec

| | | |
|---------------------------|-----------|------|
| Anne-Marie Thunqvist | Ledamot | Ordf |
| Göran Frisk | Ledamot | |
| Margareta Hjelmstad | Ledamot | |
| Yvonne Holmström | Ledamot | |
| Caroline Hernström | Ledamot | |
| Gustav Högberg | Ledamot | |
| Björn Sverre Hjellödegård | Suppleant | |

Revisor

| | |
|----------------|-------------------|
| Ola Trané | BoRevision AB |
| Jörgen Götehed | Revisorssuppleant |

Valberedning

| | |
|----------------|-----------------|
| Anders Friberg | |
| Ulla Nordén | Sammanställande |

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

Styrelsen har under året haft 9 sammanträden jämte konstituerande möte.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Wahlings Installationsservice AB för fastighetsskötsel, service och fastighetsjour.
- Assars Trädgårdstjänst AB för snöröjning och trädgårdsskötsel.
- KEAB Gruppen AB, städning av allmänna utrymmen
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister.
- Telia Sverige AB för bredband/TV.
- Nacka Energi för elnät och Mälarenergi Försäljning AB för elhandel.
- Minol Mätteknik för avläsning vattenförbrukning.
- Vattenfall för fjärrvärme
- Berendsen Textil Service AB för entrémattor
- Kone AB för hissservice
- Handelsbanken för konton, bg och lån (Stadshypotek)
- Söderberg & Partners för fastighetsförsäkring
- Lövhagen UWS AB för service på underjordsbehållare för hushållssopor
- KTC Control för service av ventilation

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Verksamheten under 2019

Under året har vi gjort en rengöring och obligatorisk ventilationskontroll (OVK), som man normalt bör göra vart sjätte år.

Traditionen med julbord har fortsatt och även detta år nyttjades Kulturknutens lokaler och Yvonne Walldens "Vårt Café" lagade maten.

Det var god uppslutning till vårstädningen i april, vilket gjorde att arbetet snabbt klarades av och det fanns gott om tid att äta korv och fika.

En bild på deltagarna finns upplagd på vår hemsida.

Ekonomi

Föreningens resultat har i stort följt den antagna budgeten för 2019. En icke planerad utgift skedde då vi beslöt att genomföra rengöring och obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Årets löpande kostnader, amortering enligt plan samt samt avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av årets intäkter.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av varmvatten och erlägger en avgift varje månad för bredband/TV.

Medlemsinformation

Under 2019 har 5 överlåtelse skett, föregående år 3.

Vid ingången av 2019 hade föreningen 58 medlemmar och 56 medlemmar vid utgången av 2019.

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

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 202 | 2 204 | 2 221 | 2 178 | 2 199 |
| Res. efter finansiella poster (tkr) | -252 | -178 | -190 | -279 | -316 |
| Balansomslutning (tkr) | 112 540 | 112 935 | * | * | * |
| Soliditet** | 77,9% | 77,9% | 77,1% | 76,9% | 76,5% |
| Årsavgift bostäder kr/kvm*** | 673 | 670 | 670 | 670 | 670 |
| Bankskuld kr/kvm boyta | 8 500 | 8 593 | 8 964 | 9 055 | 9 229 |
| Räntekänslighet**** | 13,3 | 13,4 | * | * | * |

* Nyckeltalet har tidigare inte redovisats, oredovisade år anges som *

**Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

*** Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (debiteras enligt faktisk förbrukning)

**** Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

Avsättning till underhåll

Avsättning till yttre reparationsfond för föreningens fastighetsunderhåll ska ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.

Styrelsen föreslår en avsättning på 198 000 kr till reparationsfonden för yttre underhåll samt en avsättning till fonden för byte av sopkärl med 25 000 kr i likhet med föregående år.

Förändring av eget kapital

| | Insatser och upplåtelseavg. | Yttre rep.fond | Fond för sopkärl | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 89 220 000 | 499 125 | 0 | -1 602 892 | -177 587 |
| Disp. av 2018 års resultat | | 160 000 | 25 000 | -362 587 | 177 587 |
| Årets resultat | | | | | <u>-251 919</u> |
| Belopp vid årets utgång | 89 220 000 | 659 125 | 25 000 | -1 965 479 | -251 919 |

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 965 479 |
| Årets resultat | <u>-251 919</u> |
| | -2 217 398 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsätts | 198 000 |
| Till fond för byte av sopkärl avsätts | 25 000 |
| i ny räkning överförs | <u>-2 440 398</u> |
| | -2 217 398 |

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

RESULTATRÄKNING

| | 2019-01-01 | | 2018-01-01 |
|----------------------------------|--------------------------|-----|--------------------------|
| | 2019-12-31 | Not | 2018-12-31 |
| <u>Rörelseintäkter</u> | | | |
| Nettoomsättning | 2 200 549 | 2 | 2 204 401 |
| Övriga rörelseintäkter | <u>1 082</u> | 3 | <u>-56</u> |
| SUMMA INTÄKTER | <u>2 201 631</u> | | <u>2 204 345</u> |
| | | | |
| <u>Rörelsekostnader</u> | | | |
| Driftskostnader | -1 068 529 | 4 | -991 301 |
| Övriga externa kostnader | -116 678 | 5 | -110 254 |
| Personalkostnader | -82 955 | 6 | -56 305 |
| Avskrivningar | <u>-901 741</u> | | <u>-901 741</u> |
| Summa rörelsekostnader | <u>-2 169 903</u> | | <u>-2 059 601</u> |
| | | | |
| RÖRELSERESULTAT | <u>31 728</u> | | <u>144 744</u> |
| | | | |
| <u>Finansiella poster</u> | | | |
| Ränteintäkter | 0 | | 0 |
| Räntekostnader | <u>-283 647</u> | | <u>-322 331</u> |
| Summa finansiella poster | <u>-283 647</u> | | <u>-322 331</u> |
| | | | |
| ÅRETS RESULTAT | <u>-251 919</u> | | <u>-177 587</u> |

9

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | <u>2019-12-31</u> | Not | <u>2018-12-31</u> |
|--|---------------------------|------------|---------------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 111 195 554 | 7 | 112 097 295 |
| Summa materiella anl.tillgångar | 111 195 554 | | 112 097 295 |
| Summa anläggningstillgångar | <u>111 195 554</u> | | <u>112 097 295</u> |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 989 | | 989 |
| Övriga fordringar | 34 858 | | 136 |
| Förutb. kostnader / uppl. intäkter | 44 290 | 8 | <u>26 382</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | <u>80 137</u> | | <u>27 507</u> |
| Kassa och bank | <u>1 264 105</u> | | <u>810 233</u> |
| Summa omsättningstillgångar | <u>1 344 242</u> | | <u>837 740</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | <u>112 539 796</u> | | <u>112 935 035</u> |

BALANSRÄKNING, FORTS

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>2019-12-31</u> | Not | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | 89 220 000 | | 89 220 000 |
| Upplåtelseavgifter | | | |
| Yttre reparationsfond | 684 125 | | 499 125 |
| Summa bundet eget kapital | 89 904 125 | | 89 719 125 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | -1 965 479 | | -1 602 892 |
| Årets resultat | -251 919 | | -177 587 |
| Summa fritt eget kapital | -2 217 398 | | -1 780 479 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 87 686 727 | | 87 938 646 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 24 154 365 | 9 | 24 420 705 |
| Summa långfristiga skulder | 24 154 365 | | 24 420 705 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut | 266 340 | | 266 340 |
| Leverantörsskulder | 131 934 | | 6 197 |
| Egna skatteskulder | 7 119 | | 5 644 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | | 0 |
| Uppl. kostnader / förutbet. intäkter | 293 311 | 10 | 297 503 |
| Summa kortfristiga skulder | 698 704 | | 575 684 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 112 539 796 | | 112 935 035 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | <u>19-01-01</u> | <u>18-01-01</u> |
|---|-------------------------|--------------------------|
| | <u>19-12-31</u> | <u>18-12-31</u> |
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 31 728 | 144 744 |
| Avskrivningar | 901 741 | 901 741 |
| Erhållen ränta m.m. | 0 | 0 |
| Erlagd ränta | -283 647 | -322 331 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>649 822</u> | <u>724 154</u> |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+) ökning (-) av kundfordringar | 0 | -989 |
| Minskning(+) ökning (-) av fordringar | -52 630 | 35 296 |
| Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder | 125 737 | -49 891 |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder | -2 717 | -38 954 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>720 212</u> | <u>669 616</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av byggnader och mark | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder | 0 | -800 000 |
| Amortering av långfristiga lån | -266 340 | -265 415 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-266 340</u> | <u>-1 065 415</u> |
| Förändring av likvida medel | 453 872 | -395 799 |
| Likvida medel vid årets början | <u>810 233</u> | <u>1 206 032</u> |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 264 105</u> | <u>810 233</u> |

NOTER

NOT NR 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Byggnad: 100 år från 2013

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.
Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 2

| | Nettoomsättning | |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
| Årsavgifter | 1 830 564 | 1 833 201 |
| Hyresintäkt, parkering | 58 200 | 58 500 |
| Hyresintäkt, garage | 165 900 | 167 673 |
| Avgift bredband | 103 248 | 101 196 |
| Vattenintäkter | 42 637 | 43 831 |
| SUMMA | <u>2 200 549</u> | <u>2 204 401</u> |

NOT NR 3

Övriga intäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter | <u>1 082</u> | <u>-56</u> |
| SUMMA | <u>2 349 372</u> | <u>2 204 345</u> |

NOT NR 4

Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 29 984 | 45 636 |
| Fastighetsskötsel, övr (inkl. sommar och vinterskötsel) | 101 482 | 75 076 |
| Städ | 45 448 | 51 983 |
| Obligatoriska besiktningar | 78 250 | 0 |
| Hiss | 26 773 | 20 972 |
| Serviceavtal | 10 844 | 5 586 |
| El | 161 461 | 162 272 |
| Värme | 171 262 | 193 402 |
| Vatten/avlopp | 103 565 | 113 101 |
| Sophämtning | 39 360 | 34 099 |
| Sophämtning, extra | 5 401 | 0 |
| Kabel TV | 105 152 | 105 869 |
| Gemensamhetsanläggningar | 100 079 | 90 766 |
| Försäkring | 27 345 | 24 821 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 15 410 |
| Filterinköp | 10 476 | 0 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 4 297 | 2 822 |
| Reparationer | 47 350 | 49 486 |
| Underhåll | 0 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | <u>0</u> | <u>0</u> |
| SUMMA | <u>1 068 529</u> | <u>991 301</u> |

NOT NR 5

Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 71 076 | 69 452 |
| Revisionsarvode | 17 605 | 20 013 |
| Övriga förvaltningskostnader | 27 997 | 14 054 |
| Konsultarvode | <u>0</u> | <u>6 736</u> |
| SUMMA | <u>116 678</u> | <u>110 255</u> |

NOT NR 6

Personalkostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 64 820 | 45 500 |
| Sociala kostnader | <u>18 135</u> | <u>10 805</u> |
| SUMMA | <u>82 955</u> | <u>56 305</u> |

9

NOT NR 7

Byggnader och mark

| | <u>19-12-31</u> | <u>18-12-31</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 116 700 000 | 116 700 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 116 700 000 | 116 700 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 602 705 | -3 700 964 |
| Årets avskrivningar | <u>-901 741</u> | <u>-901 741</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-5 504 446</u> | <u>-4 602 705</u> |
| Utgående redovisat värde | <u>111 195 554</u> | <u>112 097 295</u> |
| Varav byggnader | 84 669 644 | 85 571 385 |
| Varav mark | <u>26 525 910</u> | <u>26 525 910</u> |
| Summa redovisat värde | 111 195 554 | 112 097 295 |

Fastighetsskatt

Byggnaden har åsatts värdeår 2013 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder t.o.m. år 2028. Taxeringsvärde framgår av not 7.

Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage. Vattenmyntans andel utgör 5/18-delar av totalt taxeringsvärde.

Taxeringsvärde Älta GA:80

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------|-------------|----------------|
| Byggnadsvärde Lokaler | 1 547 000 | 1 016 000 |
| Fördelat på | | |
| Brf Vattenmyntan | 5/18 | 429 722 |
| Brf Harsyran | 5/18 | 429 722 |
| Brf Stensötan | 4/9 | <u>687 556</u> |
| | | 1 547 000 |

Taxeringsvärde Älta 14:105

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnadsvärde | 66 000 000 | 52 000 000 |
| Markvärde | 46 000 000 | 40 000 000 |
| | <u>20 000 000</u> | <u>12 000 000</u> |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE | <u>66 000 000</u> | <u>52 000 000</u> |

Taxeringsvärde Älta GA:80 Vattenmyntans andel

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad | <u>429 722</u> | <u>282 222</u> |
| SUMMA totalt taxeringsvärde | 66 429 722 | 52 282 222 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 66 000 000 | 52 000 000 |
| Lokaler | 429 722 | 282 222 |

| NOT NR 8 | Förutbet.kostn./uppl.intäkter | |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| | 19-12-31 | 18-12-31 |
| Förutbetald försäkringspremie | 9 467 | 8 412 |
| Upplupen vattenintäkt | 13 193 | 12 940 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 21 630 | 5 030 |
| SUMMA | 44 290 | 26 382 |

| NOT NR 9 | Räntejust. | Skulder kreditinstitut | |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | | Ränta | Skuld |
| Stadshypotek | 2020.03.01 | 1,32% | 7 812 230 |
| Stadshypotek | 2020.03.01 | 1,10% | 8 457 475 |
| Stadshypotek | 2021.03.01 | 1,05% | 8 151 000 |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN | | | 24 420 705 |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering | | | -266 340 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER | | | 24 154 365 |
| Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31 | | | 23 089 005 |

| NOT NR 10 | Uppl. kostn./förutb.intäkter | |
|--|-------------------------------------|-----------------|
| | 19-12-31 | 18-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 23 478 | 23 767 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 173 651 | 150 247 |
| Upplupen kostnad el | 0 | 17 519 |
| Upplupen kostnad värme | 0 | 25 488 |
| Uppl revisionsarvoden | 19 080 | 20 000 |
| Uppl styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 61 110 | 35 716 |
| Uppl kostnad GA | 5 516 | 24 766 |
| Övriga upplupna kostnader | 10 476 | 0 |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER | 293 311 | 297 503 |

| NOT NR 11 | Ställda säkerheter | |
|------------------------|---------------------------|-----------------|
| | 19-12-31 | 18-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 27 500 000 | 27 500 000 |

NOT NR 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Älta 2020 - 02-14



Anne-Marie Thunqvist



Göran Frisk



Margareta Hjelmstad



Yvonne Holmström



Caroline Hernström



Gustav Högberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2020



Ola Trané

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan, org.nr. 769622-8076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenmyntan 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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.

Stockholm den 4 mars 2020

Ola Trané

BoRevision AB