



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF VATTUORMEN 41

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen VATTUORMEN 41

Tid: Tisdagen den 16 maj 2023, kl. 18:00

Lokal: På innergården

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.

PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.

14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt utdelat material.

Beslut om ny OVK, för motion samt styrelsens svar se bilaga.

Beslut om att åtgärda avloppsproblemet i källaren på Norr Mälarstrand 30, för motion samt styrelsens svar se bilaga.

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har också till uppgift att vårda och underhålla fastigheten. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Olofsson	Ordförande	2024
Gunilla Brolin	Ledamot	2023
Johan Hulting	Ledamot	2024
Rolf Elliot	Ledamot	2023
Dennis Håkansson	Ledamot	2024
Lars Fahlén	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christina Fahlén och Astrid Bendixen Kettis.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2000-11-01 fastigheten Vattuormen 41 i Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 7 plan med källare. Vinden inreddes med en lägenhet 2003. 2009 gjordes en lokal om till lägenhet. Bostadshuset innehåller 30 lägenheter och 3 lokaler fördelade enligt följande:

12 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Yta m²

Resturang	129 (+ 34 biyta)
Blomsterhandel	98
Kontor	47

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1952.
Gemensamhetsanläggning Tvättstuga.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total bostadsyta 2 263 m², lokalyta 274 m².

Brf Vattuormen 41
Org nr 716419-8090

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning baseras på bostadsrättslagen. Överlåtelse- och pantavgift tas ut och betalas till MBF.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har tecknat avtal med AB Energibevakning avseende fastighetsskötsel och med Mickes Fönsterputs & Städ AB avseende trappstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit sju sammanträden under året exklusive konstituerande möte. Sommarmingel arrangerades efter årsmötet 17/5 med god upplutning.

Hysesavtalen med blomsterhandeln och restaurangen är förnyade/omförhandlade och gäller tom 2024-12-31.

Underhållsarbeten mm: Kodlås har monterats på dörrarna till innergården.

Upphandling av renovering av balkongen mot innergården utanför lägenhet 061.

Styrelsen har godkänt flytt av kök i lägenhet 042.

Föreningen har inköpt en hjärtstartare som placerats i entrén Norr Mälarstrand 30.

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften oförändrad 2023.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 995 427	1 973 706	1 971 688	1 932 501
Resultat efter finansiella poster	kr	85 909	-446 088	-21 604	-370 711
Soliditet	%	86	86	85	85
Likviditet	%	113	75	88	53
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	527	527	527	527
Skuldsättning per kvm *	kr	2 427	2 529	2 603	2 676
Kreditskuld per totala kvm *	kr	150	145	435	427
Energikostnad per kvm	kr	214	199	174	183
Räntekänslighet	%	5,2	5,4	5,5	5,7
Sparande per kvm	kr	290	315	345	272
Hysesintäkter lokaler per kvm **	kr	2 536	2 447	2 441	2 248

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Skuldsättning per kvm exkluderar föreningens checkkredit, se Nyckeltalet Kreditskuld per totala kvm (Balansräkning Checkräkningskredit).

** Hysesintäkter lokaler per kvm; exklusive vattenavgifter för restaurangen.

Brf Vattuormen 41
716419-8090

4(14)

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	42 833 057	2 971 720	836 563	-1 569 763	-446 088
Reservering till yttre fond			225 500	-225 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-479 560	479 560	
Balansering av föregående års resultat				-446 088	446 088
Årets resultat					<u>85 909</u>
Belopp vid årets utgång	42 833 057	2 971 720	582 503	-1 761 791	85 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 761 791
Årets resultat	85 909
	<u>-1 675 882</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-1 950 882
	<u>-1 675 882</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	85 909
Dispositioner	-275 000
Årets resultat efter dispositioner	<u>-189 091</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 857 503

Brf Vattuormen 41 716419-8090			5(14)
Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 995 427	1 973 706
Summa rörelseintäkter		1 995 427	1 973 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 035 665	-1 000 283
Periodiskt underhåll	5	0	-479 560
Övriga externa kostnader	6	-174 899	-113 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 541	-766 005
Summa rörelsekostnader		-1 861 105	-2 359 777
Rörelseresultat		134 322	-386 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	42 885	36 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 298	-96 941
Summa finansiella poster		-48 413	-60 017
Resultat efter finansiella poster		85 909	-446 088
Årets resultat		85 909	-446 088
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		85 909	-446 088
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	479 560
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-275 000	-225 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-189 091	-192 028

Brf Vattuormen 41 716419-8090			6(14)
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	50 354 446	50 949 373
Inventarier, verktyg och installationer	9	71 472	80 406
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>50 425 918</u>	<u>51 029 779</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 400	3 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 400</u>	<u>3 400</u>
Summa anläggningstillgångar		50 429 318	51 033 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 406	4 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 153	70 533
Klientmedel i SHB		1 227 636	776 459
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 298 195</u>	<u>851 363</u>
Summa omsättningstillgångar		1 298 195	851 363
Summa tillgångar		51 727 513	51 884 542

Brf Vattuormen 41 716419-8090			7(14)
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 833 057	42 833 057
Upplåtelseavgifter		2 971 720	2 971 720
Fond för yttre underhåll		582 503	836 563
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 387 280</u>	<u>46 641 340</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 761 791	-1 569 763
Årets resultat		85 909	-446 088
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 675 882</u>	<u>-2 015 851</u>
Summa eget kapital		44 711 398	44 625 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 492 500	4 657 250
Checkräkningskredit	13	380 912	368 607
Summa långfristiga skulder		<u>4 873 412</u>	<u>5 025 857</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 664 750	1 759 125
Leverantörsskulder		100 539	82 655
Skatteskulder		8 761	1 498
Övriga skulder	14	42 631	40 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 022	349 838
Summa kortfristiga skulder		<u>2 142 703</u>	<u>2 233 196</u>
Summa eget kapital och skulder		51 727 513	51 884 542

Brf Vattuormen 41
716419-8090

8(14)

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	134 322	-386 071
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	650 541	766 004
Utdelning	40 800	34 000
Erhållen ränta	2 085	2 924
Erlagd ränta	-91 299	-96 941
	<u>736 449</u>	<u>319 916</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	4 345	-8 618
Ökning/minskning leverantörsskulder	17 884	-45 819
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-14 003	-13 069
	<u>744 675</u>	<u>252 410</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 675	252 410
Investeringsverksamheten		
Investering byggnad	-46 680	0
Investering inventarier	0	-89 340
	<u>-46 680</u>	<u>-89 340</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 680	-89 340
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning checkkredit	12 305	-735 101
Amortering av skuld	-259 125	-186 500
	<u>-246 820</u>	<u>-921 601</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-246 820	-921 601
Årets kassaflöde	451 175	-758 531
Likvida medel vid årets början	776 459	1 534 989
	<u>1 227 636</u>	<u>776 459</u>
Likvida medel vid årets slut	1 227 636	776 459

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av balkongen lgh 61 samt nytt tätskikt på ett par balkonger.

Målning av alla fönsterbågar, fönsterkarmar och balkongdörrar mot Norr Mälarstrand och Garvar Lundins Gränd.

Brf Vattuormen 41
716419-8090

10(14)

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 193 484	1 193 484
Hyror lokaler	616 164	599 316
Vattenavgifter, restaurang	12 163	13 410
Avgifter för kabel-TV	95 040	95 040
Övriga hyrestillägg	78 576	71 268
Övriga intäkter	0	1 188
Brutto	1 995 427	1 973 706
Summa nettoomsättning	<u>1 995 427</u>	<u>1 973 706</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetskötsel	97 668	97 556
Reparationer, löpande underhåll	72 556	101 216
Elavgifter	80 532	48 067
Uppvärmning	398 586	416 652
Vatten och avlopp	62 660	39 617
Renhållning	37 611	33 248
Försäkringar	51 434	49 339
Kabel-TV/Internet	95 314	95 109
Övriga fastighetskostnader	10 983	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	128 320	119 480
Summa driftskostnader	<u>1 035 664</u>	<u>1 000 283</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte avlopp i källare	0	325 180
Installation Noxygen	0	34 875
Målning	0	62 371
Reparation värmestam	0	35 584
Lagning gavel	0	21 550
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>479 560</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	17 488	3 563
Kontorsmaterial	49	0
Kommunikation	753	1 821
Porto	240	0
Indrivning	2 600	0
Revision	16 000	14 900
Föreningsmöten	5 674	2 652
Ekonomisk och administrativ förvaltning	68 346	64 927
Övriga förvaltningskostnader	10 757	10 433
Konsultarvoden	47 230	10 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 762	5 634
Summa övriga externa kostnader	174 899	113 929

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 829	2 693
Övriga ränteintäkter	256	231
Utdelning MBF	40 800	34 000
Summa finansiella intäkter	42 885	36 924

Brf Vattuormen 41
716419-8090

12(14)

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 118 950	39 118 950
Anskaffning (kodlös)	46 680	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 165 630	39 118 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 809 097	-8 052 027
Årets avskrivningar	-641 607	-757 070
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 450 704	-8 809 097
Utgående planenligt värde	<u>29 714 926</u>	<u>30 309 853</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 639 520	20 639 520
Utgående planenligt värde	20 639 520	20 639 520
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>50 354 446</u>	<u>50 949 373</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 604 000	29 229 000
Taxeringsvärde mark	94 671 000	71 342 000
	<hr/>	<hr/>
	131 275 000	100 571 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	123 000 000	93 000 000
Lokaler	8 275 000	7 571 000
	<hr/>	<hr/>
	131 275 000	100 571 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 340	0
Årets anskaffningar (tvättutrustning)	0	89 340
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 340	89 340
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 934	0
Årets avskrivningar	-8 934	-8 934
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 868	-8 934
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>71 472</u>	<u>80 406</u>

Brf Vattuormen 41
716419-8090

13(14)

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	41	28
Övriga fordringar - vattendeb lokal	2 365	4 343
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 406</u>	<u>4 371</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,98	2025-11-30	1 500 000
Danske Bank	1,19	2023-12-28	1 464 750
Stadshypotek	1,13	2026-11-30	1 870 000
Stadshypotek	1,13	2026-11-30	1 322 500
Summa skulder till kreditinstitut			6 157 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-293 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 371 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 492 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 692 250

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Brf Vattuormen 41
716419-8090

14(14)

Not 13 Checkräkningskredit

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Danske Bank	380 912	368 607
Beviljat belopp 2 000 000 kr		
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>380 912</u>	<u>368 607</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	42 631	40 080
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>42 631</u>	<u>40 080</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Olofsson
Ordförande

Gunilla Brolin
Ledamot

Johan Hulting
Ledamot

Rolf Elliot
Ledamot

Dennis Håkansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIA OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 08:33:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Maria Olofsson

Datum

Maria Olofsson

Leveranskanal: E-post

JOHAN HULTING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 09:02:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN HULTING

Datum

Johan Hulting

Leveranskanal: E-post

GUNILLA BROLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 12:43:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Elisabeth Brolin

Datum

Gunilla Brolin

Leveranskanal: E-post

DENNIS HÅKANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 20:27:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dennis Peter Håkansson

Datum

Dennis Håkansson

Leveranskanal: E-post

ROLF ELLIOT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-20 10:51:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Åke Elliot

Datum

Rolf Elliot

Leveranskanal: SMS

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 07:08:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen 41, org.nr 716419-8090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 41 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella 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 Vattuormen 41 för år 2022 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 revisionssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor