

Brf Vattuormen 41
Org nr 716419-8090

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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.

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 2021-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Olofsson	Ordförande	2022
Gunilla Brolin	Ledamot	2023
Johan Hulting	Ledamot	2022
Rolf Elliot	Ledamot	2023
Carina Hagström-Bergh	Suppleant	2022
Åsa Gustavsson	Suppleant	2022
Erik Sillén	Suppleant	2022

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 Ulla Höjgård.

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.

Under räkenskapsåret har fem 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 efter årsmötet i maj. Mötena har hållits digitalt under våren på grund av pandemin. Sommarmingel ställdes in. Gransamverkan kunde genomföras i slutet av november.

Beslut att förnya avtalet med Telenor avseende internet, TV och telefoni. Gäller från och med 220201.

Enklare underhållsarbeten m.m.: Ny tvättmaskin, ny torktumlare, nytt värmeelement i entrén Garvar Lundins Gränd, reparation av murskador mot Norr Mälärstrand, renovering/målning av innerdörrar mot gården.

Restaurang och blomsterhandeln har hållit öppet hela året trots pandemin.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2022.

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

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	1 973 706	1 971 688	1 932 501	1 948 091
Resultat efter finansiella poster	kr	-446 088	-21 604	-370 711	12 134
Soliditet	%	86	85	85	84
Likviditet	%	75	88	53	67
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	527	527	527	527
Låneskuld per totala kvm *	kr	2 529	2 603	2 676	2 750
Kreditskuld per totala kvm *	kr	145	435	427	422
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	164	139	149	152
Hysesintäkter lokaler per kvm **	kr	2 447	2 441	2 248	2 263

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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

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

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	42 833 057	2 971 720	468 163	-1 179 759	-21 604
Reservering till yttre fond			507 000	-507 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-138 600	138 600	
Balansering av föregående års resultat				-21 604	21 604
Årets resultat					<u>-446 088</u>
Belopp vid årets utgång	42 833 057	2 971 720	836 563	-1 569 763	-446 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 569 763
Årets resultat	-446 088
	<u>-2 015 851</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	225 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-479 560
I ny räkning balanseras	-1 761 791
	<u>-2 015 851</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-446 088
Dispositioner	254 060
	<u>-192 028</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	582 503
---	---------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 973 706	1 971 688
Summa rörelseintäkter		1 973 706	1 971 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 000 283	-902 811
Periodiskt underhåll	5	-479 560	-138 600
Övriga externa kostnader	6	-113 929	-128 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-766 005	-757 074
Summa rörelsekostnader		-2 359 777	-1 926 751
Rörelseresultat		-386 071	44 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 924	32 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 941	-99 123
Summa finansiella poster		-60 017	-66 541
Resultat efter finansiella poster		-446 088	-21 604
Årets resultat		-446 088	-21 604
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-446 088	-21 604
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		479 560	138 600
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-225 500	-507 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-192 028	-390 004

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	50 949 373	51 706 443
Inventarier, verktyg och installationer	9	80 406	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 029 779</u>	<u>51 706 443</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		51 033 179	51 709 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	4 371	1 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 533	64 549
Klientmedel i SHB		776 459	1 534 989
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>851 363</u>	<u>1 601 275</u>
Summa omsättningstillgångar		851 363	1 601 275
Summa tillgångar		51 884 542	53 311 118

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		836 563	468 163
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 641 340</u>	<u>46 272 940</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 569 763	-1 179 759
Årets resultat		-446 088	-21 604
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 015 851</u>	<u>-1 201 363</u>
Summa eget kapital		44 625 489	45 071 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 657 250	3 310 375
Checkräkningskredit	13	368 607	1 103 707
Summa långfristiga skulder		<u>5 025 857</u>	<u>4 414 082</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 759 125	3 292 500
Leverantörsskulder		82 655	128 474
Skatteskulder		1 498	30 440
Övriga skulder	14	40 080	39 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 838	334 603
Summa kortfristiga skulder		<u>2 233 196</u>	<u>3 825 459</u>
Summa eget kapital och skulder		51 884 542	53 311 118

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-386 071	44 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	766 005	757 074
Erhållen ränta	36 924	32 583
Erlagd ränta	-96 941	-99 123
	<u>319 917</u>	<u>735 470</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-8 618	1 005
Ökning/minskning leverantörsskulder	-58 888	159 514
	<u>319 917</u>	<u>735 470</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 411	895 989
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-89 340	0
	<u>-89 340</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 340	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning/Minskning checkkredit	-735 100	20 589
Amortering av skuld	-186 500	-186 500
	<u>-921 600</u>	<u>-165 911</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-921 600	-165 911
Årets kassaflöde	-758 529	730 078
Likvida medel vid årets början	1 534 989	804 910
	<u>1 534 989</u>	<u>804 910</u>
Likvida medel vid årets slut	776 459	1 534 989
	<u>776 459</u>	<u>1 534 989</u>

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, uttrangeras 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 1,94 % 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).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt tätskikt på ett par balkonger.

Utbyte trasiga fönsterrutor i trapphuset Norr Mälarstrand.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 193 484	1 193 484
Hyror lokaler	599 316	597 672
Vattenavgifter, restaurang	13 410	12 284
Avgifter för kabel-TV	95 040	95 040
Övriga hyrestillägg	71 268	71 268
Övriga intäkter	1 188	1 940
Brutto	<u>1 973 706</u>	<u>1 971 688</u>
Summa nettoomsättning	<u>1 973 706</u>	<u>1 971 688</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	97 556	96 155
Reparationer, löpande underhåll	101 216	75 533
Elavgifter	48 067	30 251
Uppvärmning	416 652	353 434
Vatten och avlopp	39 617	57 118
Renhållning	33 248	29 233
Försäkringar	49 339	47 466
Kabel-TV/Internet	95 109	95 040
Fastighetsavgift/fastighetskatt	119 480	118 580
Summa driftskostnader	<u>1 000 283</u>	<u>902 810</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Spolning av hela fastigheten	0	40 359
Renovering entrédörr	0	35 916
Branddörrar	0	62 325
Byte avlopp i källare	325 180	0
Installation Noxygen	34 875	0
Målning	62 371	0
Reparation värmestam	35 584	0
Lagning gavel	21 550	0
Summa periodiskt underhåll	<u>479 560</u>	<u>138 600</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 563	0
Kontorsmaterial	0	658
Kommunikation	1 821	1 835
Porto	0	440
Revision	14 900	13 700
Föreningsmöten	2 652	2 356
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 927	62 314
Övriga förvaltningskostnader	10 433	10 189
Konsultarvoden	10 000	30 990
Medlems- och föreningsavgifter	5 634	5 784
Summa övriga externa kostnader	<u>113 929</u>	<u>128 266</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 693	3 335
Övriga ränteintäkter	231	348
Utdelning MBF	34 000	28 900
Summa finansiella intäkter	<u>36 924</u>	<u>32 583</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 118 950	39 118 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 118 950	39 118 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 052 027	-7 294 953
Årets avskrivningar	-757 070	-757 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 809 097	-8 052 027
Utgående planenligt värde	<u>30 309 853</u>	<u>31 066 923</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>50 949 373</u>	<u>51 706 443</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 229 000	29 229 000
Taxeringsvärde mark	71 342 000	71 342 000
	100 571 000	100 571 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	7 571 000	7 571 000
	100 571 000	100 571 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Årets anskaffningar (tvättutrustning)	89 340	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 340	0
Årets avskrivningar	-8 934	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 934	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>80 406</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	28	27
Övriga fordringar - vattendeb lokal	4 343	1 710
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 371</u>	<u>1 737</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	1,35	2022-11-30	1 566 125
Danske Bank	1,19	2023-12-28	1 557 750
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	1 870 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	1 422 500
Summa skulder till kreditinstitut			6 416 375
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-286 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 472 625
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 657 250
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 983 875

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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.

Not 13 Checkräkningskredit

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Danske Bank	368 607	1 103 707
Beviljat belopp 2 000 000 kr		
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>368 607</u>	<u>1 103 707</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	40 080	39 442
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>40 080</u>	<u>39 442</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Olofsson
Ordförande

Gunilla Brolin
Ledamot

Johan Hulting
Ledamot

Rolf Elliot
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

2022-04-14 13:46:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Maria Olofsson

Datum

Maria Olofsson
maria.olofsson@olofssonbil.se

Leveranskanal: E-post

JOHAN HULTING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-14 16:47:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN HULTING

Datum

Johan Hulting
johan.hulting@telia.com

Leveranskanal: E-post

GUNILLA BROLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-16 12:48:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Elisabeth Brolin

Datum

Gunilla Brolin
gunbro30@gmail.com

Leveranskanal: E-post

ROLF ELLIOT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-16 13:02:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Åke Elliot

Datum

Rolf Elliot
rolf.elliott@boatwasher.se

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-22 14:54:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson
annchristin.eriksson@pwc.com

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 2021.

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 2021 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.

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. 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 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 2021 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 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 försummelse 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 vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-22 14:54:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

annchristin.eriksson@pwc.com

Leveranskanal: E-post