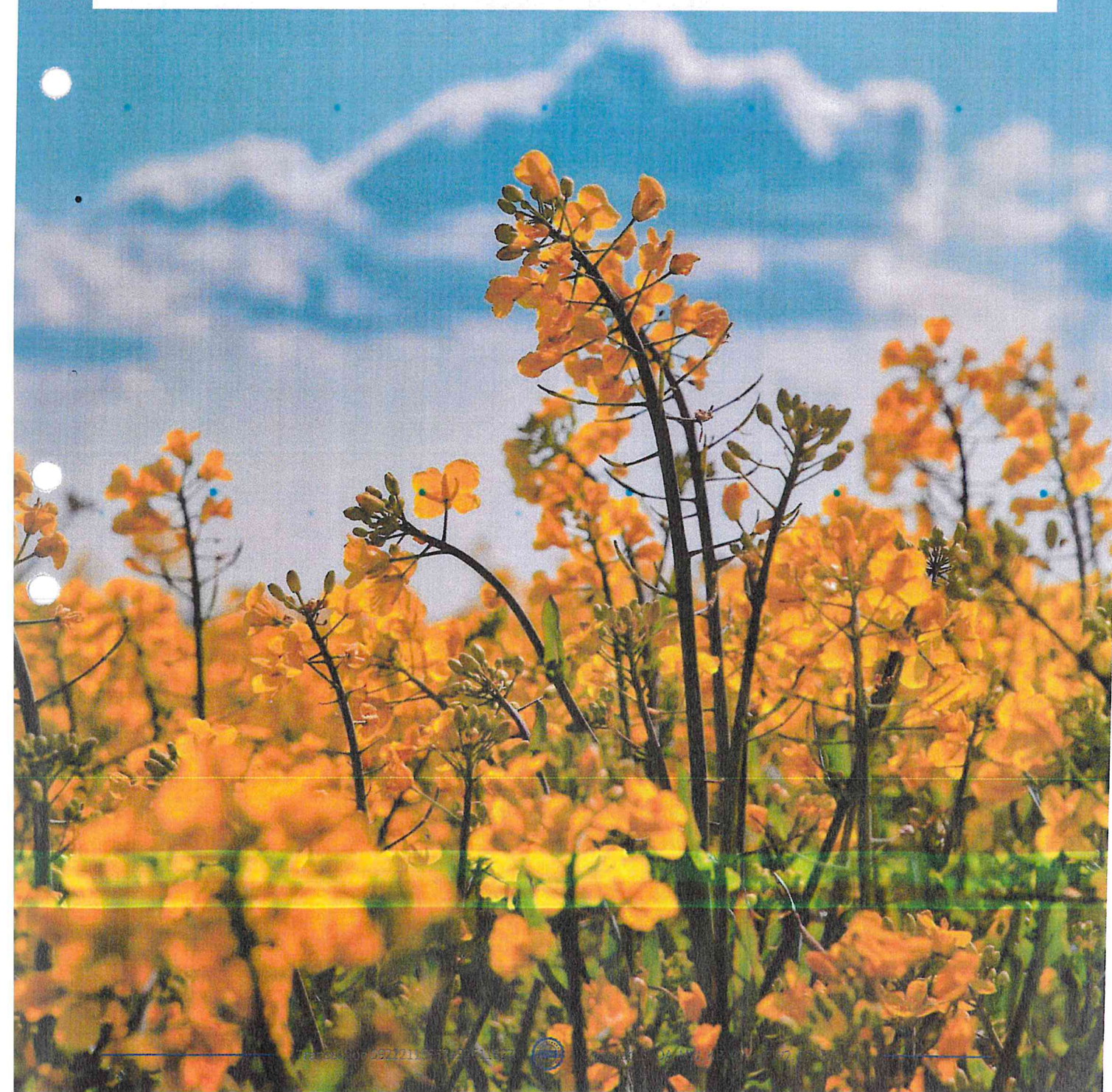


BRF Vattuormen 20



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20
716421-7833

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	10-12
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Vattuormen 20 (716421-7833) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattuormen 20 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kungsholms Hamnplan 1 / Norr Mälärstrand 22-24. Vattuormen 20 byggdes år 1907-1909. Föreningen bildades 100 år senare. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	Lägenheter, bostadsrätt	5 710
6	Lokaler, hyresrätt	1 046

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-16. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Daniel Andersson	Ordförande
Christer Pernelid	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Lars Söderfjäll	Ledamot
Magnus Wallberg	Ledamot
Kenneth Bengtsson	Ledamot
Per Westerberg	Ledamot
Per Wesslau	Suppleant
Bo Paulsson	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ulf Davéus.

Valberedningen har utgjorts av Martin Bendixen och Marie-Louise Sand.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Fortsatt arbete med brandskyddsprojektet där lägenheter och lokaler i huset anpassats enligt brandskyddsreglernas krav. Renovering av vissa takytor.
2021	Brandskyddsbesiktning av 32 lgh och 6 lokaler. 12 lgh och 2 lokaler åtgärdade.
2020	Brandskyddsinventering utförd enligt gällande brandskyddsregler. Förrådsdörrar, två innerväggar och vissa innerdörrar har vid behov brandskyddanpassats, förstärkts eller bytts ut. En kommersiell lokal har totalrenoverats av hyresgästen. Föreningen har byggt nytt WC-rum i källaren. Elcentral och ventilationsanläggning har uppgraderats.
2019	Belysning i källaren kompletterad med rörelsedetektorer och brandvarnare. Fastighetens plåttak och skorstenar har målats och vid behov reparerats. Renovering och målning av fönster och balkongdörrar mot innergården, ca 800 fönsterbågar.
2018	Målning av pigtrappor, källargång och balkongdörrar mot Norr Mälarstrand och Kungsholms Hamnplan. Avgasrenare för effektivare uppvärmning. Två skadedjursfällor installerade.
2017	Godkänd OVK för samtliga lägenheter. Råvind ombyggd till lägenhet som integrerats med underliggande lägenhet. Upprustning av hissredningarna. Ny hissmotor i 24:an. Byte av plåttak på innergården.
2015-2016	Större ventilationsarbeten med anledning av OVK.
2014	Renovering av trapphus och entréer. Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. OVK- kontroll.
2010-2013	Ny fastighetscentral och nya elstigare. Nya elcentraler med automatsäkringar i samtliga lägenheter. Nytt fibernät till samtliga lägenheter. 19 nya lägenhetsförråd har byggts i källaren. Nya stammar. Ny värmecentral.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Fasadskador lagas på vissa partier.
2023	Renovering och målning av underkända fönsterkarmar som utfördes 2018.
2023	Brandskyddsarbetet avslutas.

Årsavgifter

Föreningen undersöker möjligheterna att förstärka ekonomin under 2023. Avgiftshöjningar är sannolika under året mot bakgrund av stigande ränte- och underhållskostnader.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 51 st. Under året har 1 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Internet kontroll av fjärrvärme	Sthlm Exergi
Skadedjursavtal	Anticimex
Städning	Städgladen AB
Internet kontroll av värmeanläggning	AB Energiekonomi
Vatten, avlopp och hushållsavfall	Sthlm Vatten och avlopp
ABT 06-avtal. Brandskydd och underhåll	Saltsjö Design AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Tekab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningen tagit upp nya lån om 2 MSEK.

Nyckeltal	2018	2019	2020	2021	2022
Hyror och avgifter per kvm totalyta	702	718	709	713	735
Hyror och avgifter per kvm bostadsyta	832	851	841	845	871
Årsavgifter per kvm bostadsyta	475	475	475	475	475
Lokallhyror per kvm lokalyta	1931	2031	1975	2000	2142
Driftskostnader/kvm totalyta	293	333	456	293	323
D:o exkl. tillsyn/besiktning/kontroller	291	331	430	291	321
Uppvärmning/kvm totalyta	118	118	112	98	125
Sparande för planerat underhåll*	2,327,083	2,099,865	1,620,950	2,425,402	2,294,057
D:o per kvm totalyta	344	311	240	359	340
D:o per kvm bostadsyta	408	368	284	425	402
Räntebärande skuld/kvm totalyta	10,329	10,198	10,376	10,317	10,554
Räntebärande skuld/kvm bostadsyta	12,240	12,086	12,296	12,226	12,507
Räntekänslighet, ±1%	671,390	680,059	671,691	668,347	692,940
D:o per kvm totalyta	99	101	99	99	103
D:o per kvm bostadsyta	118	119	118	117	122
Likviditet (likvida medel/kortfristiga skulder)	1.36	0.43	1.70	1.29	1.12
Soliditet (eget kapital/totala tillgångar)	69%	69%	68%	68%	67%
Fritt kassaflöde före finansiering	852,265	-866,993	836,899	334,312	-2,459,225

*Beräkning av sparande för planerat underhåll

- årets resultat	196,362	-2,089,521	229,841	-1,475,648	-3,242,478
- planenliga avskrivningar	1,099,908	1,102,674	1,102,668	1,102,668	1,102,668
- kostnadsfört underhåll	1,030,813	3,086,712	288,441	2,798,382	4,433,867
Totalt sparande	2,327,083	2,099,865	1,620,950	2,425,402	2,294,057

Styrelsens kommentar

Föreningens finansiella utveckling påverkades även 2022 av omfattande underhållsarbeten, främst avseende fastighetens brandskydd. Projektet väntas avslutas under 2023 men med en betydligt lägre kostnadsnivå än under det gångna året.

Driftskostnaderna för fastigheten ökade med ca 10% under året, vilket främst beror på högre kostnader för uppvärmning till följd av taxehöjningar. Övriga kostnader var i stort sett oförändrade. Den allmänna prisutvecklingen väntas medföra en högre kostnadsnivå under 2023.

Föreningen hade vid utgången av året räntebärande skulder på 71,3 miljoner kronor, som i stort sett helt löper med kort räntebindningstid (90 dagar). Detta kommer under 2023 att medföra en kraftig ökning av föreningens räntekostnader. Styrelsen avser därför att stärka intäkterna genom höjda avgifter samt att föreslå föreningsstämman att förändra stadgarna så att frivilliga kapitaltillskott möjliggörs.

Likviditeten och soliditeten var vid utgången av året på en tillfredsställande nivå.

Ekonomi

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	132 107 717	33 486 047	777 700	-11 194 380	-1 475 648	153 701 436
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-1 475 648	1 475 648	
Årets resultat					-3 242 478	-3 242 478
Belopp vid årets utgång	132 107 717	33 486 047	777 700	-12 670 028	-3 242 478	150 458 958

X

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 670 028
Årets resultat	-3 242 478
Totalt	-15 912 506

Avsättning till yttre fond	-
Uttag yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-15 912 506
Summa	-15 912 506

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 972 454	4 820 032
Övriga rörelseintäkter	3	44 254	11 936
Summa rörelseintäkter		5 016 708	4 831 968
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-6 550 519	-4 710 164
Övriga externa kostnader	5	-63 646	-66 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 102 668	-1 102 668
Summa rörelsekostnader		-7 716 833	-5 878 913
Rörelseresultat		-2 700 125	-1 046 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 762	205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 115	-428 908
Summa finansiella poster		-542 353	-428 703
Resultat efter finansiella poster		-3 242 478	-1 475 648
Resultat före skatt		-3 242 478	-1 475 648
Årets resultat		-3 242 478	-1 475 648

2

!

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	221 094 193	222 194 101
Inventarier	7	<u>16 613</u>	<u>19 373</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		221 110 806	222 213 474
Summa anläggningstillgångar	"	<u>221 110 806</u>	<u>222 213 474</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 008	15 477
Övriga fordringar		374	65 621
Förutbetalda kostnader		<u>34 023</u>	<u>58 815</u>
Summa kortfristiga fordringar		36 405	139 913
Kassa och bank	8		
Bank		<u>2 006 037</u>	<u>2 865 262</u>
Summa kassa och bank		2 006 037	2 865 262
Summa omsättningstillgångar		<u>2 042 442</u>	<u>3 005 175</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>223 153 248</u>	<u>225 218 649</u>

x



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 593 764	165 593 764
Fond för yttre underhåll		<u>777 700</u>	<u>777 700</u>
Summa bundet eget kapital		166 371 464	166 371 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 670 028	-11 194 380
Årets resultat		<u>-3 242 478</u>	<u>-1 475 648</u>
Summa fritt eget kapital		-15 912 506	-12 670 028
Summa eget kapital		<u>150 458 958</u>	<u>153 701 436</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>70 900 000</u>	<u>69 300 000</u>
Summa långfristiga skulder		70 900 000	69 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	400 000	400 000
Leverantörsskulder		201 568	729 939
Skatteskulder		2 581	-
Övriga skulder		275 768	230 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>914 373</u>	<u>856 426</u>
Summa kortfristiga skulder		1 794 290	2 217 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>223 153 248</u>	<u>225 218 649</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Föreningen förfogar inte över något fritt eget kapital och så länge detta förhållande gäller saknas förutsättningar för att besluta om årliga avsättningar. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

X

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 707 973	2 707 973
Hyror	2 259 667	2 110 164
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 814	1 895
	<u>4 972 454</u>	<u>4 820 032</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsskadeersättning	28 060	-
Rättsskyddsersättning	16 194	11 936
Summa	<u>44 254</u>	<u>11 936</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	51 002	5 848
Städning	139 347	178 591
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 157	13 973
Snöröjning	8 785	5 691
Reparationer	89 080	187 536
El	83 372	64 553
Uppvärmning	847 783	664 275
Vatten	71 706	68 594
Sophämtning	75 304	56 536
Försäkringspremie	134 727	115 200
Fastighetsavgift bostäder	48 608	46 688
Fastighetsskatt lokaler	234 000	194 000
Övriga fastighetskostnader	2 684	50
Kabel-tv/Bredband/IT	78 459	63 607
Förvaltningsarvode ekonomi	97 676	92 061
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	7 100
Panter och överlåtelse	6 039	35 126
Förvaltningsarvode teknik	123 914	75 055
Juridiska åtgärder	-	26 151
Övriga externa kostnader	14 009	11 147
	<u>2 116 652</u>	<u>1 911 782</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	3 743 122	2 774 281
Tvättstuga	47 273	-
Ventilation	373 702	-
Tak	269 770	24 101
	<u>4 433 867</u>	<u>2 798 382</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>6 550 519</u>	<u>4 710 164</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	-	1 406
Konsultarvode	5 986	43 750
Besiktning- och utredningskostnader	10 360	-
Revisionarvode	47 300	20 925
Summa	63 646	66 081

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 990 739	109 990 739
-Mark	122 056 700	122 056 700
	<u>232 047 439</u>	<u>232 047 439</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 853 338	-8 753 430
-Årets avskrivning enligt plan	-1 099 908	-1 099 908
	<u>-10 953 246</u>	<u>-9 853 338</u>
Redovisat värde vid årets slut	221 094 193	222 194 101
Taxeringsvärde		
Byggnader	105 000 000	73 800 000
Mark	238 400 000	158 600 000
	<u>343 400 000</u>	<u>232 400 000</u>
Bostäder	320 000 000	213 000 000
Lokaler	23 400 000	19 400 000
	<u>343 400 000</u>	<u>232 400 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 659	27 659
	<u>27 659</u>	<u>27 659</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 286	-5 526
-Årets avskrivning enligt plan	-2 760	-2 760
	<u>-11 046</u>	<u>-8 286</u>
Redovisat värde vid årets slut	16 613	19 373

x

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB Företagskonto	296 019	1 733 076
SEB Sparkonto	9	9
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 710 009	1 132 177
Summa	2 006 037	2 865 262

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2023-03-28	0,55%	37 000 000		37 000 000
SEB	2023-08-28	3,14%	15 700 000	-400 000	16 100 000
SEB	2023-03-28	0,79%	12 000 000		12 000 000
SEB	2023-08-28	3,14%	3 000 000		3 000 000
SEB	2023-07-28	3,09%	1 600 000		1 600 000
SEB	2023-04-28	2,91%	2 000 000		-
			71 300 000	-400 000	69 700 000
Varav långfristig del			70 900 000		69 300 000
Varav kortfristig del			400 000		400 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 69.300.000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har föreslagit att avgifterna i föreningen ska höjas från 2023-07-01.

X

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Daniel Andersson
Styrelseordförande

Jan Hardenborg

Christer Pernelid

Kenneth Bengtsson

Magnus Wallberg

Lars Söderfjäll

Per Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 05 - 17

Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- **Anläggningstillgångar** är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- **Omsättningstillgångar** är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- **Bundet eget kapital** är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- **Fritt eget kapital** är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- **Långfristiga skulder** är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- **Kortfristiga skulder** är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- **Ställda pantar** avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- **Eventalförpliktelser** kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557492611927

Dokument

Brf Vattuormen 20 årsredovisning 2022 ver 3
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2023-05-12 09:06:01 CEST (+0200) av Lars
Söderfjell (LS)
Färdigställt 2023-05-15 17:32:56 CEST (+0200)

Signerande parter

<p>Lars Söderfjell (LS) BRF Vattuormen 20 lars.soderfjell@gmail.com +46705563638 Signerade 2023-05-12 09:06:02 CEST (+0200)</p>	<p>Daniel Andersson (DA) BRF Vattuormen 20 anderssons.daniels@gmail.com +46706090770 Signerade 2023-05-12 14:15:18 CEST (+0200)</p>
<p>Magnus Wallberg (MW) BRF Vattuormen 20 magnus.wallberg@seb.se +46707636418 Signerade 2023-05-12 12:11:19 CEST (+0200)</p>	<p>Kenneth Bengtsson (KB) Vattuormen 20 kenneth.bengtsson@nm24.se +46705119749 Signerade 2023-05-12 09:12:43 CEST (+0200)</p>
<p>Per Westerberg (PW1) BRF Vattuormen 20 per@westerbergs.biz +46703102202 Signerade 2023-05-12 11:26:40 CEST (+0200)</p>	<p>Per Wesslau (PW2) BRF Vattuormen 20 per@wesslau.com +46705881020 Signerade 2023-05-15 17:32:56 CEST (+0200)</p>
<p>Christer Pernelid (CP) Vattuormen 20 pernelid.christer@gmail.com +46708976730 Signerade 2023-05-12 09:17:46 CEST (+0200)</p>	<p>Bo Paulsson (BP) BRF Vattuormen 20 paulssonbo2@gmail.com Signerade 2023-05-12 10:35:49 CEST (+0200)</p>
<p>Jan Hardenborg (JH) BRF Vattuormen 20 jan.hardenborg@ettelva.se +46706850560 Signerade 2023-05-14 15:15:40 CEST (+0200)</p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte



Verifikat

Transaktion 09222115557492611927

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vattuormen 20, org-nr 716421-7833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorans 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 på 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 på 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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:

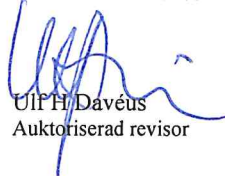
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-05-17


Ulf H. Davéus
Auktoriserad revisor