

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20
716421-7833

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse - Vattuormen 20

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Före föreningsstämman 2018-05-03:

Per Westerberg	Ordförande
Daniel Andersson	Vice ordförande
Mix Anker Bang	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Christer Pernelid	Ledamot
Tomas Rolf	Ledamot
Per Wesslau	Suppleant

Efter föreningsstämman 2018-05-03:

Per Westerberg	Ordförande
Lars Söderfjell	Vice ordförande
Kenneth Bengtsson	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Christer Pernelid	Ledamot
Per Wesslau	Suppleant
Ulf Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ulf Olsson har under året flyttat och därmed lämnat styrelsen.

Revisor

Ordinarie revisor har varit auktoriserad revisor Ulf H Davéus, Davérev AB

Verksamheten

Föreningen upplåter idag 30 bostäder med formellt 32 bostadsrätter och innehar 6 lokaler för uthyrning.

Under året har avtal tecknats om överlåtelse av 3 av föreningens lägenheter.

Föreningsfrågor

Fastigheten ombildades i samband med förvärv från Svenska Bostäder den 25 februari 2010. Föreningen klassificeras som äkta bostadsrättsförening.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	53
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	53

Löner och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Förvaltning

Teknisk och kameral förvaltning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Tills vidare sköts all vår förvaltning av dem.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring – Söderberg & Partners Försäkringsmäklare AB. Föreningen har under 2018 även tecknat försäkring för gemensamt bostadstillägg som omfattar samtliga bostadsrätter i föreningen.

Föreningens skattesituation

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Kommunal fastighetsavgift beräknas utifrån ett schablonbelopp om ~~1,315~~ 1337 kr per lägenhet och fastighetsskatten beräknas utifrån 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser

I fastigheten har följande större renoveringar och underhållsåtgärder genomförts de senaste åren:

Åtgärder under 2010-2013

- Ny fastighetscentral och nya el-stigare installerade
- Gamla el-centraler har bytts mot skåp med automatsäkringar i samtliga lägenheter
- Fibernät har installerats i samtliga lägenheter
- 19 nya lägenhetsförråd har byggts i källaren
- Total stamrenovering genom byte till nya stammar
- Ny undercentral (värmecentral)
- Termostatventiler till radiatorer installerade i samtliga lägenheter

Åtgärder under 2014

- Omfattande renovering av trapphus och entréer
- Säkerhetsdörrar installerade till samtliga lägenheter
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inleddes

Åtgärder under 2015 och 2016

- Fortsatt arbete med OVK

Åtgärder under 2017

- OVK färdigställdes varvid samtliga bostäder godkändes med undantag av en där man inte haft tillträde.
- Råvind ombyggd till lägenhet som integrerats med underliggande lägenhet.
- Hissinredning upprustad i NM 22 o 24. Ny hissmotor i 24:an.
- Rostiga plåttak på innergården byttes ut.

Åtgärder under 2018

- Målning av pigtrappor, källargång, soprum och lokalernas ytterdörrar
- Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar mot Norr Mälarstrand och Kungsholms Hamnplan
- Avgasrenare för effektivare uppvärmning av varmvattnet samt digital kontroll av fjärrvärmen
- Anslutning till s k råttgiljotiner i fasighetens avloppssystem. Löpande underhållsavtal med Anticimex.
- Nytt energisparande belysningsystem i entréer och källare



Nyckeltal

Nyckeltal	2014	2015	2016	2017	2018
Hyror och avgifter per kvm totalyta	664	668	646	690	702
Hyror och avgifter per kvm bostadsyta	787	791	766	817	832
Årsavgifter per kvm bostadsyta	474	474	464	475	475
Lokalhyror per kvm lokalyta	1691	1713	1630	1852	1931
Driftkostnader/kvm totalyta	308	543	644	288	292
D:o exkl. tillsyn/besiktning/kontroller	307	349	351	287	290
Uppvärmning/kvm totalyta	106	106	117	116	118
Sparande för planerat underhåll*	706,665	1,222	187,819	2,372,202	2,327,085
D:o per kvm totalyta	105	0	28	351	344
D:o per kvm bostadsyta	124	0	33	416	408
Räntebärande skuld/kvm totalyta	10,496	10,437	10,377	10,391	10,330
Räntebärande skuld/kvm bostadsyta	12,439	12,368	12,298	12,314	12,243
Räntekänslighet, ±1%	680,135	683,216	684,362	679,912	671,390
D:o per kvm totalyta	101	101	101	101	99
D:o per kvm bostadsyta	119	120	120	119	118
Likviditet (likvida medel/kortfristiga skulder)	1.34	1.06	0.85	0.95	1.36
Soliditet (eget kapital/totala tillgångar)	69%	69%	69%	69%	69%
Fritt kassaflöde före finansiering	-1,468,070	-308,058	-114,568	444,936	852,266

*Beräkning av sparande för planerat underhåll

- årets resultat	-1,566,465	-1,291,323	-998,814	-1,036,114	196,364
- planenliga avskrivningar	1,099,907	1,099,907	1,099,907	1,099,908	1,099,908
- kostnadsfört underhåll	1,173,223	192,638	86,726	2,308,408	1,030,813
Totalt sparande	706,665	1,222	187,819	2,372,202	2,327,085

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2014	2015	2016	2017	2018
Totala intäkter (tkr)	4,510	4,536	4,837	4,695	4,772
Rörelseresultat före avskrivningar (tkr)	1,254	528	339	440	1,724
Rörelseresultat (tkr)	154	-572	-761	-660	624
Resultat före skatt (tkr)	-1,566	-1,291	-1,074	-1,036	196
Årets resultat (tkr)	-1,566	-1,291	-999	-1,036	196
Balansomslutning (tkr)	232,816	231,039	229,533	228,942	228,355
Räntebärande skulder (tkr)	70,900	70,500	70,100	70,193	69,783
Eget kapital (tkr)	160,167	158,875	157,877	156,840	157,037
Soliditet	69%	69%	69%	69%	69%
Likviditet	134%	106%	85%	95%	136%

Kommentarer till den ekonomiska utvecklingen

Årets resultat var positivt och uppgick till 196,364 kronor. Det har dock påverkats positivt av att en reservering relaterad till tidigare utförda OVK-arbeten på 500,000 kronor upplöstes då styrelsen bedömer att det inte längre finns anledning att anta att den kommer att behöva utnyttjas. Även justerat för detta förbättrades resultatet jämfört med föregående år, främst till följd av lägre kostnader för reparationer samt lägre kostnadsfört underhåll.

Upplösningen av ovan nämnda reservering hade ingen påverkan på föreningens kassaflöde och likviditet, och endast marginella effekter på soliditeten.

Sedan bildandet av föreningen har ett antal omfattande underhålls- och renoveringsåtgärder genomförts, vilket fram till 2018 inneburit att utrymmet för amortering av de räntebärande skulderna varit begränsat.

Föreningen har i nuläget ett positivt kassaflöde, god likviditet och hög soliditet. Den ekonomiska ställningen är enligt styrelsens bedömning god. Föreningen har dock en relativt hög skuldsättning vilket innebär att resultatets känslighet för ränteförändringar är betydande.

X

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 749	4665	4617	4536
Resultat efter fin. poster (tkr)	196	-1036	-1074	-1291
Soliditet (%)	68,8	68,5	68,8	68,8

Resultatbehandling

	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	-8 494 951	-1 036 113	156 840 399
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-1 036 114	1 036 113	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					196 364	196 365
Belopp vid årets utgång	132 107 717	33 486 047	777 700	-9 531 065	196 364	157 036 764

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-9 531 065
Årets resultat	196 365
Totalt	-9 334 700
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-9 334 700
Summa	-9 334 700

X

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 749 241	4 664 843
Övriga rörelseintäkter	3	22 570	30 473
Summa rörelseintäkter		4 771 811	4 695 316
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 007 048	-4 253 911
Övriga externa kostnader	5	-40 612	-1 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 908	-1 099 908
Summa rörelsekostnader		-4 147 568	-5 355 562
Rörelseresultat		624 243	-660 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		728	4 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 607	-380 450
Summa finansiella poster		-427 879	-375 867
Resultat efter finansiella poster		196 364	-1 036 113
Resultat före skatt		196 364	-1 036 113
Årets resultat		196 364	-1 036 113

X

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	225 493 825	226 593 733
Summa materiella anläggningstillgångar		225 493 825	226 593 733
Summa anläggningstillgångar		225 493 825	226 593 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 340	-
Övriga fordringar		113 465	88 364
Förutbetalda kostnader		90 796	59 018
Summa kortfristiga fordringar		217 601	147 382
Kassa och bank			
Bank	7	2 643 544	2 201 279
Summa kassa och bank		2 643 544	2 201 279
Summa omsättningstillgångar		2 861 145	2 348 661
SUMMA TILLGÅNGAR		228 354 970	228 942 394

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		777 700	777 700
Summa bundet eget kapital		166 371 464	166 371 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 531 065	-8 494 951
Årets resultat		196 364	-1 036 113
Summa fritt eget kapital		-9 334 701	-9 531 064
Summa eget kapital		157 036 763	156 840 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	69 372 500	69 782 500
Summa långfristiga skulder		69 372 500	69 782 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		410 000	410 000
Leverantörsskulder		158 946	74 123
Övriga skulder		719 142	710 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		657 619	1 125 027
Summa kortfristiga skulder		1 945 707	2 319 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 354 970	228 942 394

✓

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 22 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%)

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.

✓

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 707 980	2 705 868
Hyror	2 037 183	1 953 599
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 078	5 376
Övriga hyresintäkter	-	-
	4 749 241	4 664 843

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Utdelning från Brandkontoret	22 570	18 910
Rättsskyddsersättning	-	11 563
Summa	22 570	30 473

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	66 788	88 704
Städning	71 298	90 638
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 411	5 471
Trädgårdsskötsel	16 239	1 445
Snöröjning	17 623	17 424
Reparationer	259 291	280 070
El	52 151	44 200
Uppvärmning	798 273	786 196
Vatten	54 866	52 366
Sophämtning	46 543	44 837
Försäkringspremie	124 690	106 555
Fastighetsavgift bostäder	42 784	42 080
Fastighetsskatt lokaler	150 000	150 000
Övriga fastighetskostnader	30 119	3 224
Kabel-tv/Bredband/IT	61 183	57 946
Förvaltningsarvode ekonomi	85 981	85 970
Panter och överlåtelse	3 413	7 536
Förvaltningsarvode teknik	71 424	71 424
Övriga externa tjänster	11 158	9 417
	1 976 235	1 945 503
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	1 480 825	-
Ventilation '	-500 000	2 271 550
Hissar	49 988	-
Fönster	-	36 858
	1 030 813	2 308 408
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 007 048	4 253 911

Föregående år reserverades ett belopp om 500.000 kr och därför redovisas resultateffekten som en negativ kostnad.

X

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	2 067	1 879
Revisionarvode	38 545	-136
Summa	40 612	1 743

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade 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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 453 706	-4 353 798
-Årets avskrivning enligt plan	-1 099 908	-1 099 908
	<u>-6 553 614</u>	<u>-5 453 706</u>
Redovisat värde vid årets slut	225 493 825	226 593 733
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 400 000	76 400 000
Mark	111 600 000	111 600 000
	<u>188 000 000</u>	<u>188 000 000</u>
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	15 000 000	15 000 000
	<u>188 000 000</u>	<u>188 000 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB Företagskonto	439 661	320 017
SEB Sparkonto	9	9
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 203 874	1 881 253
Summa	2 643 544	2 201 279

X

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB		0,86%	37 000 000		37 000 000
SEB		0,79%	17 300 000		17 700 000
SEB		0,79%	12 000 000		12 000 000
SEB		0,79%	3 000 000		3 000 000
SEB		0,91%	482 500	10 000	492 500
Amortering			-410 000		-410 000
			69 372 500		69 782 500

Av den samlade skulden föreligger en avtalad återbetalning om 2.050.000 kr före 5 år. I övrigt bedöms idag resterande krediter förfalla efter 5 år.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-


Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

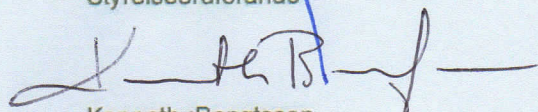
X

Underskrifter

Stockholm 2019 -05-07



Per Westerberg
Styrelseordförande



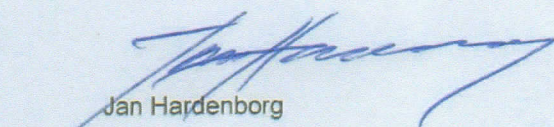
Kenneth Bengtsson



Christer Pernelid

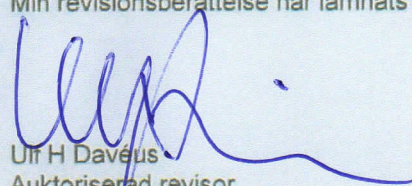


Lars Söderfjell



Jan Hardenborg

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2019



Ulf H Daveus
Auktoriserad revisor

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 år 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

X

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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:

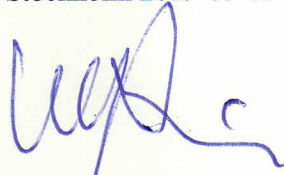
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 2019-05-13



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor