

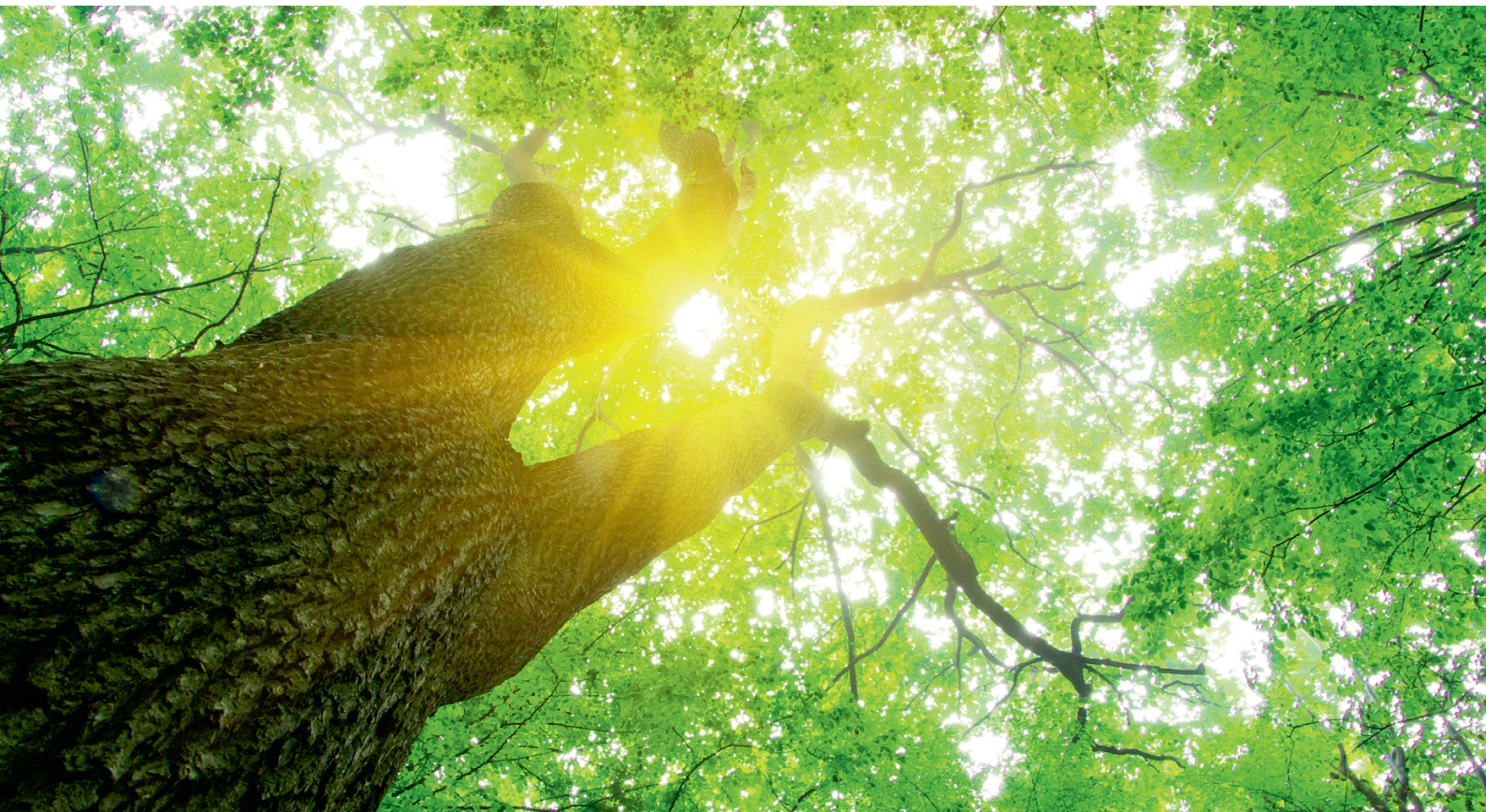


2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Vattugatan 14



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planeras årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stefan Sagebro	Ordförande
Lena Braxenholm	Ledamot
Bengt Holmlander	Ledamot
Sofie Weibull	Ledamot
Anders Ållas	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Kristina Linnell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Hölls utomhus på gården.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

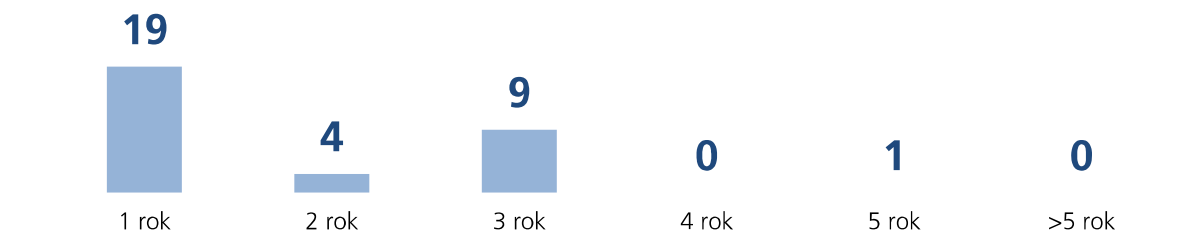
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 996 m², varav 1 996 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bakgård
Cykelrum
Barnvagnsrum
Balkonger i trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av takfönster	2021	Samtliga takfönster i lägenheterna på plan 4 bytta.
Fönsterrenovering	2020 - 2021	Sista 1/3 av arbetet slutfört under 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

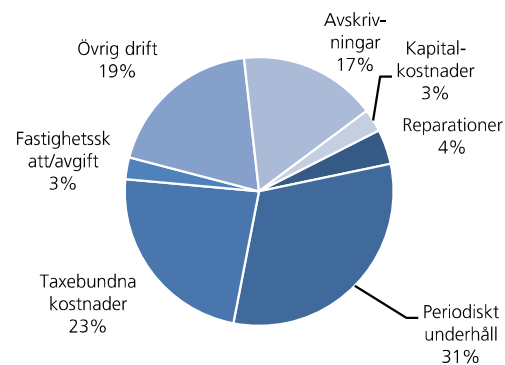
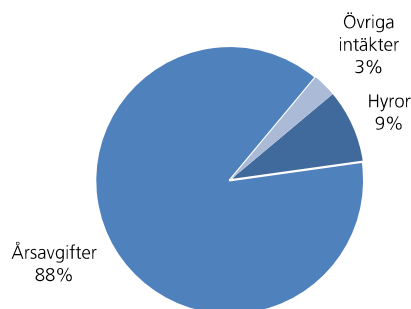
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetskötsel	Tekab
Städning	Tekab
Kabel-TV	Sappa
Bredband	Sappa
El	Vattenfall, Fortum
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	SAVAB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 360 874	1 185 401
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 350 742	1 393 039
Finansiella intäkter	294	33
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 864
Medlemsinsatser	0	2 750 000
	1 351 036	4 145 936
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 533 576	1 822 159
Finansiella kostnader	51 882	89 936
Ökning av kortfristiga fordringar	11 270	0
Minskning av långfristiga skulder	1 252 275	975 000
Minskning av kortfristiga skulder	63 809	83 369
	2 912 812	2 970 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	799 098	2 360 874
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 561 776	1 175 472

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sista etappen av yttre fönsterrenovering, påbörjad under 2020, slutfördes under hösten.

Takfönstren i lägenheterna på plan 4 var i dåligt skick och har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	657	649	623
Hyror/m ² hyresrättsyta	547	666	869	1 210
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 592	3 296	3 845	5 880
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	127	114	121	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	42	37	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	45	62	69
Soliditet (%)	79	76	70	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-550	-834	-1 434	-511
Nettoomsättning (tkr)	1 348	1 351	1 381	1 412

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 996 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 017 242	0	0	15 017 242
Upplåtelseavgifter	8 656 850	0	0	8 656 850
Fond för yttre underhåll	111 000	111 000	-111 000	111 000
S:a bundet eget kapital	23 785 092	111 000	-111 000	23 785 092
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 883 102	-111 000	-723 189	-4 048 913
Årets resultat	-549 588	-549 588	834 189	-834 189
S:a ansamlad förlust	-5 432 690	-660 588	111 000	-4 883 102
S:a eget kapital	18 352 402	-549 588	0	18 901 990

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-549 588
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 772 103
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
summa balanserat resultat	-5 432 691

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

111 000
-5 321 691

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 348 487	1 350 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 255	42 410
Summa rörelseintäkter		1 350 742	1 393 039

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 393 938	-1 589 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 957	-187 836
Personalkostnader	Not 6	-44 681	-44 918
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-315 166	-315 166
Summa rörelsekostnader		-1 848 742	-2 137 325

RÖRELSERESULTAT

-498 000 **-744 286**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 882	-89 936
Summa finansiella poster		-51 588	-89 903

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-549 588 **-834 189**

ÅRETS RESULTAT

-549 588 **-834 189**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	22 286 735	22 595 061
Inventarier	Not 9	6 839	13 679
Summa materiella anläggningstillgångar		22 293 574	22 608 740
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 293 574	22 608 740
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 668	11 930
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	822 055	2 381 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 759	14 689
Summa kortfristiga fordringar		857 482	2 407 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		857 482	2 407 988
SUMMA TILLGÅNGAR		23 151 056	25 016 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 674 092	23 674 092
Fond för yttre underhåll	Not 12	111 000	111 000
Summa bundet eget kapital		23 785 092	23 785 092
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 883 102	-4 048 913
Årets resultat		-549 588	-834 189
Summa ansamlad förlust		-5 432 690	-4 883 102
SUMMA EGET KAPITAL		18 352 402	18 901 990
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 827 500	2 887 500
Summa långfristiga skulder		2 827 500	2 887 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 777 725	2 970 000
Leverantörsskulder		54 105	115 217
Skatteskulder		2 812	1 792
Övriga skulder		20 881	20 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 630	119 347
Summa kortfristiga skulder		1 971 153	3 227 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 151 056	25 016 728

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 192 663	1 168 130
Hyror bostäder	119 864	145 820
Kabel-TV intäkter	36 000	36 700
Öresutjämnning	-41	-22
	1 348 487	1 350 629

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	37 500
Övriga intäkter	2 255	4 910
	2 255	42 410

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 200	51 607
	Fastighetsskötsel beställning	1 914	7 653
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 500	5 500
	Städning entreprenad	46 688	48 000
	Städning enligt beställning	4 536	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 578
	Hissbesiktning	2 448	4 182
	Myndighetstillsyn	7 125	0
	Gemensamma utrymmen	3 260	42 649
	Sophantering	0	3 663
	Gård	3 431	18 536
	Serviceavtal	2 500	5 805
	Förbrukningsmateriel	4 741	10 873
	Fordon	489	456
		127 832	229 501
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 740
	Gemensamma utrymmen	0	9 558
	Tvättstuga	16 703	11 721
	Lås	4 691	4 920
	VVS	40 027	49 110
	Värmeanläggning/undercentral	2 949	18 900
	Elinstallationer	3 549	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 744	7 293
	Hiss	5 847	2 915
	Tak	0	4 648
	Fasad	0	6 738
	Fönster	2 932	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 411	94 793
		79 853	231 336
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	114 567
	Entré/trapphus	0	36 200
	Ventilation	0	50 875
	Elinstallationer	0	55 583
	Tak	385 000	217 125
	Fönster	211 375	100 125
		596 375	574 475
	Taxebundna kostnader		
	El	41 380	40 921
	Värme	254 454	228 033
	Vatten	77 473	84 534
	Sophämtning/renhållning	71 408	63 266
		444 715	416 755
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 838	39 029
	Kabel-TV	50 007	48 974
	Bredband	8 712	750
		95 557	88 753
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 606	48 586
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 393 938	1 589 405

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 377	1 532
	Medlemsinformation	530	0
	Juridiska åtgärder	0	12 031
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	16 125
	Föreningskostnader	0	7 550
	Fritids- och trivselkostnader	155	1 217
	Förvaltningsarvode	65 239	64 288
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 019
	Administration	3 706	64 157
	Korttidsinventarier	0	1 832
	Konsultarvode	0	10 185
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 900
		94 957	187 836
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	33 996
	Kostnadsersättningar	0	243
	Sociala kostnader	10 681	10 679
		44 681	44 918
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	205 228	205 228
	Yttertak K3	52 340	52 340
	Fönster/dörrar och portar K3	445	445
	Förbättringar	39 485	39 485
	Markanläggning	10 828	10 828
	Inventarier	6 840	6 840
		315 166	315 166

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 537 110	26 537 110
	Utgående anskaffningsvärde	26 537 110	26 537 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 942 049	-3 633 723
	Årets avskrivningar enligt plan	-308 326	-308 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 250 375	-3 942 049
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 286 735	22 595 061
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 766 686	2 766 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		45 200 000	45 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
		45 200 000	45 200 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 520	134 520
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 520	134 520
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-120 841	-114 001
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 840	-6 840
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-127 681	-120 841
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 839	13 679
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	22 957	20 495
	Klientmedel hos SBC	510 884	2 360 874
	Räntekonto hos SBC	288 213	0
		822 055	2 381 369
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	17 374	0
	Försäkring	11 385	0
	Förvaltningsarvode	0	14 689
		28 759	14 689

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	111 000	363 530
	Reservering enligt stadgar	111 000	111 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 000	-363 530
	Vid årets slut	111 000	111 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,200 %	2 857 500	2 887 500	2023-03-01
	Handelsbanken	0,660 %	1 747 725	2 970 000	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 605 225	5 857 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 777 725	-2 970 000	
			2 827 500	2 887 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 306 725 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	115 630	119 347
		115 630	119 347

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	.Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Stefan Sagebro
Ordförande

Lena Braxenholm
Ledamot

Bengt Holmlander
Ledamot

Sofie Weibull
Ledamot

Anders Ållas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattugatan 14, org.nr. 769603-1413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattugatan 14 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattugatan 14 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se