



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF VATTUORMEN 41

2023

ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinarie stämman med
Bostadsrättsföreningen VATTUORMEN 41

Tid: Tisdagen den 21 maj 2024, kl. 18:00

Plats: På innergården

Dagordning:

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

Första beslut av två gällande antagande av nya stadgar.

Styrelsen föreslår en uppdatering av föreningens stadgar enligt förslag från vår administrativa förvaltare, MBF. De nya stadgarna öppnar upp för möjligheten att hålla digitala årsstämmor samt innebär införande av krav om permanentboende. Syftet med den förändrade skrivningen är att anpassa stadgarna till nya regler och att skapa förutsättningar för styrelsen att kunna neka medlemskap i föreningen i vissa situationer. Stadgeförslaget innebär också ändrad skrivning i vissa andra paragrafer, Det nya förslaget samt en översikt över ändringarna nås via nedanstående länkar.

Förslaget till nya stadgar samt översikt över ändringar hittar ni på MBFs hemsida, <http://www.mbf.se/sok-forening>
Under rubriken "sök förening" söker ni på föreningens namn.

Medlem som önskar förslaget utskrivet på papper kan höra av sig till Johan Hulting, Norr Mälarstrand 30, 2 tr genom "lapp i brevlådan".

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Vattuormen 41
Org nr 716419-8090

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2023-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Olofsson	Ordförande	2024
Johan Hulting	Ledamot	2024
Dennis Håkansson	Ledamot	2024
Lars Fahlén	Ledamot	2025
Catrina Elliot Ring	Ledamot	2025
Gunilla Brolin	Suppleant	2024
Rolf Elliot	Suppleant	2024

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christina Fahlén och Christina Buch.

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 fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2029.

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 fastighetskötsel och med Mickes Fönsterputs & Städ AB avseende trappstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sommarmingel arrangerades efter årsmötet 16/5 med god uppslutning.
- Fönsterrenovering; Målning av fönsterkarmar och -bågar mot Norr Mälarstrand och Garvar Lundins Gränd samt trapphusfönster på garvarsidan.
- Reparation av hissen Norr Mälarstrand.
- Balkong mot gården lägenhet 061. Golvsiktet renoverat. Hela balkongen målad.
- OVK restaurangen.
- Föreningen har tecknat avtal med "Brandsäkra" och startat systematiskt brandskyddsarbete.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 4,6 procent inför 2024-01-01.

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

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 063 115	1 995 427	1 973 706	1 971 688
Resultat efter finansiella poster	kr	-554 806	85 909	-446 088	-21 604
Soliditet	%	87	86	86	85
Likviditet	%	75	113	75	88
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	527	527	527	527
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	569			
Skuldsättning per kvm	kr	2 321	2 427	2 529	2 603
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 602	2 721	2 835	2 918
Kreditskuld per kvm	kr	7	150	145	435
Energikostnad per kvm	kr	227	214	199	174
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,9	5,2	5,4	5,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,6			
Sparande per kvm	kr	290	290	315	345
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	2 708	2 536	2 447	2 441
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	62,11			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Skuldsättning per kvm; Detta nyckeltal exkluderar föreningens checkkredit, se nyckeltal Kreditskuld per totala kvm (Balansräkning - Checkräkningskredit)

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Hysesintäkter lokaler per kvm; Detta nyckeltal beräknas exklusive vattendebitering för restaurangen.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Under året har resultatet påverkats av det periodiska underhållet.

Därtill har föreningen en relativt låg skuldsättning.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	42 833 057	2 971 720	582 503	-1 761 791	85 909
Reservering till yttre fond			275 000	-275 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				85 909	-85 909
Årets resultat					<u>-554 806</u>
Belopp vid årets utgång	42 833 057	2 971 720	857 503	-1 950 882	-554 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 950 882
Årets resultat	-554 806
	<u>-2 505 688</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-651 014
I ny räkning balanseras	-2 129 674
	<u>-2 505 688</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-554 806
Dispositioner	376 014
	<u>-178 792</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	481 489
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 063 115	1 995 427
Övriga rörelseintäkter		11 409	0
Summa rörelseintäkter		2 074 524	1 995 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 131 789	-1 035 665
Periodiskt underhåll	5	-651 014	0
Övriga externa kostnader	6	-151 182	-174 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 438	-650 541
Summa rörelsekostnader		-2 572 423	-1 861 105
Rörelseresultat		-497 899	134 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	59 620	42 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 527	-91 298
Summa finansiella poster		-56 907	-48 413
Resultat efter finansiella poster		-554 806	85 909
Årets resultat		-554 806	85 909
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-554 806	85 909
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		651 014	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-275 000	-275 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-178 792	-189 091

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	49 724 942	50 354 446
Inventarier, verktyg och installationer	9	62 538	71 472
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>49 787 480</u>	<u>50 425 918</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		49 790 880	50 429 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 244	2 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 872	68 153
Klientmedel i SHB		660 563	1 227 636
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>736 679</u>	<u>1 298 195</u>
Summa omsättningstillgångar		736 679	1 298 195
Summa tillgångar		50 527 559	51 727 513

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		857 503	582 503
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 662 280</u>	<u>46 387 280</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 950 882	-1 761 791
Årets resultat		-554 806	85 909
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 505 688</u>	<u>-1 675 882</u>
Summa eget kapital		44 156 592	44 711 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 292 500	4 492 500
Checkräkningskredit	13	17 821	380 912
Summa långfristiga skulder		<u>4 310 321</u>	<u>4 873 412</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 595 000	1 664 750
Leverantörsskulder		121 393	100 539
Skatteskulder		10 861	8 761
Övriga skulder	14	42 478	42 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 914	326 022
Summa kortfristiga skulder		<u>2 060 646</u>	<u>2 142 703</u>
Summa eget kapital och skulder		50 527 559	51 727 513

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-497 899	134 322
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	638 438	650 541
Utdelning	47 600	40 800
Erhållen ränta	12 020	2 085
Erlagd ränta	-116 527	-91 299
	83 632	736 449
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-5 557	4 345
Ökning/minskning leverantörsskulder	20 854	17 884
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-33 161	-14 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 768	744 675
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-46 680
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 680
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning checkkredit	-363 091	12 305
Amortering av skuld	-269 750	-259 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-632 841	-246 820
Årets kassaflöde	-567 073	451 175
Likvida medel vid årets början	1 227 636	776 459
Likvida medel vid årets slut	660 564	1 227 636

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

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 15 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 1,61 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

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

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, uttrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Höjning av årsavgiften med 4,6% verställdes från och med 2024-01-01.
- OVK samtliga lägenheter.
- Reparation av fuktskador under takplåten på innergården.
- Målning/renovering av ytskiktet på exponerade balkonger.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 193 484	1 193 484
Hyror lokaler	663 336	616 164
Vattenavgifter, restaurang	10 776	12 163
Värmeavgifter, restaurang	11 724	0
Avgifter för kabel-TV	95 040	95 040
Övriga hyrestillägg	78 576	78 576
Övriga intäkter	10 179	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 063 115	1 995 427
Summa nettoomsättning	<u>2 063 115</u>	<u>1 995 427</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband, för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-TV debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	84 393	97 668
Reparationer, löpande underhåll	134 755	72 556
Elavgifter	45 534	80 532
Uppvärmning	451 821	398 586
Vatten och avlopp	77 367	62 660
Renhållning	23 471	37 611
Försäkringar	52 932	51 434
Kabel-TV/Internet	98 912	95 314
Övriga fastighetskostnader	32 183	10 983
Fastighetsavgift/fastighetskatt	130 420	128 320
Summa driftskostnader	<u>1 131 788</u>	<u>1 035 664</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Torkskåp	41 325	0
Måleri och renoveringsavbeten fönster	497 213	0
Reparation fasad	59 638	0
Byte styrning hiss	52 838	0
Summa periodiskt underhåll	<u>651 014</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 108	17 488
Kontorsmaterial	876	49
Kommunikation	0	753
Porto	300	240
Indrivning	0	2 600
Revision	23 100	16 000
Föreningsmöten	6 292	5 674
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 271	68 346
Övriga förvaltningskostnader	21 899	10 757
Konsultarvoden	20 313	47 230
Medlems- och föreningsavgifter	6 206	5 762
Övriga externa kostnader	817	0
Summa övriga externa kostnader	<u>151 182</u>	<u>174 899</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 510	1 829
Övriga ränteintäkter	510	256
Utdelning MBF	47 600	40 800
Summa finansiella intäkter	<u>59 620</u>	<u>42 885</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 165 630	39 118 950
Omklassificering (glasåtgärder)	0	46 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 165 630	39 165 630
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 450 704	-8 809 097
Årets avskrivningar	-629 504	-641 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 080 208	-9 450 704
Utgående planenligt värde	<u>29 085 422</u>	<u>29 714 926</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>49 724 942</u>	<u>50 354 446</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 604 000	36 604 000
Taxeringsvärde mark	94 671 000	94 671 000
	<u>131 275 000</u>	<u>131 275 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	8 275 000	8 275 000
	<u>131 275 000</u>	<u>131 275 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 340	89 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 340	89 340
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 868	-8 934
Årets avskrivningar	-8 934	-8 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 802	-17 868
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>62 538</u>	<u>71 472</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	97	41
Övriga fordringar - vattendeb lokal	2 147	2 365
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 244</u>	<u>2 406</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>
Stadshypotek	3,98	2025-11-30	1 400 000
Stadshypotek	5,10	90 dgr rörligt	1 395 000
Stadshypotek	1,13	2026-11-30	1 870 000
Stadshypotek	1,13	2026-11-30	1 222 500
Summa skulder till kreditinstitut			5 887 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-500 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 095 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 292 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 387 500

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

13 500 000

13 500 000

Summa ställda säkerheter

13 500 000

13 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 13 Checkräkningskredit

2023-12-31

2022-12-31

Danske Bank

17 821

380 912

Beviljat belopp 1 000 000 kr

Summa övriga kortfristiga skulder

17 821

380 912

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	42 478	42 631
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>42 478</u>	<u>42 631</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Olofsson
Ordförande

Johan Hulting
Ledamot

Dennis Håkansson
Ledamot

Lars Fahlén
Ledamot

Catrin Elliot Ring
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIA OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 15:05:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Maria Olofsson

Datum

Maria Olofsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.28.31

JOHAN HULTING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 15:29:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN HULTING

Datum

Johan Hulting

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.82.219.210

LARS FAHLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 15:55:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Fahlén

Datum

Lars Fahlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.82.223.126

CATRINA ELLIOT-RING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-18 05:17:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Catrina Elliot Ring

Datum

Catrina Elliot-Ring

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.82.220.218

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-19 07:15:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.102

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 41.

Org.nr 716419-8090.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 41 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2023 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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 revisionsred 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 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 de 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 av Brf Vattuormen 41 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

Revisorans 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

2024-04-19 07:15:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.102