

BRF VATTENMYNTAN

ÅRSREDOVISNING 2022



 **MEDIATOR**

Årsredovisning

för

Brf Vattenmyntan

Org.nr 769622-8076

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av varmvatten till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Älta 14:105, Nacka kommun vilken förvärvades år 2011.

Byggnaderna är uppförda 2013 och har värdeår 2013. Byggnaderna består av två flerbostadshus i 4 våningar samt källare med gatuadress Stensövägen 16 - 18, 138 30 Älta. Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

9 st	2 rum och kök	533 kvm
19 st	3 rum och kök	1 564 kvm
8 st	4 rum och kök	<u>776 kvm</u>
Total bostadsyta uppgår till		2 873 kvm

Föreningen har 7 parkeringsplatser på egen mark samt disponerar ytterligare 9 parkeringsplatser utomhus samt 20 platser i ett garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 20 platser, markförlagda sopbehållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning med oljeavskiljare samt markparkering med 9 platser.

Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA 78 - markparkering 9/36 platser med Brf Harsyran (9/36) och Brf Älta Sjöängen (18/36)

GA 79 - källsortering 36/121 lägenheter med Brf Stensötan (48/121) och Brf Harsyran (37/121)

GA 80 -garage 20/72 platser med Brf Stensötan (32/72) och Brf Harsyran (20/72)

Servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende markparkering och vattenledningar.

Servitut belastande fastigheten finns för vattenledningar samt för vatten och avlopp.

Styrelse för tiden 1 januari - 27 april

Olof Haraldsson	Ledamot	Ordf
Caroline Hernström	Ledamot	
Liselotte van den Tempel	Ledamot	
Martin Krey	Ledamot	
Jan Koinberg	Suppleant	
Anne-Marie Thunqvist	Suppleant	

Styrelse för tiden 27 april - 31 dec

Olof Haraldsson	Ledamot	Ordf
Caroline Hernström	Ledamot	
Liselotte van den Tempel	Ledamot	
Håkan Jacobsson Gleissman	Ledamot	
Magnus Sundelin	Ledamot	
Anne-Marie Thunqvist	Suppleant	
Magdalena Kodura	Suppleant	

Revisor

Ola Trané	BoRevision AB
Jörgen Götehed	Revisorssuppleant

Valberedning

Ulla Nordén	Sammanställande
Anders Friberg	

Firmatecknare

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

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022.

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden jämte konstituerande möte.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Wahlings Installationsservice AB (WIAB) för fastighetsskötsel, service, fastighetsjour och takskottning
- Assars Trädgårdstjänst AB för snöröjning och trädgårdsskötsel
- KEAB Gruppen AB, städning av allmänna utrymmen
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Telia Sverige AB för bredband/TV
- Nacka Energi för elnät och GodEl i Sverige AB för elhandel
- Brunata AB för avläsning vattenförbrukning
- Vattenfall för fjärrvärme
- Elis Textil Service AB för entrémattor
- Kone AB för hissservice
- Handelsbanken för konton, bg och lån (Stadshypotek)
- Söderberg & Partners för fastighetsförsäkring
- Lövhamns UWS AB för service på underjordsbehållare för hushållssopor
- KTC Control för service av ventilation

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Verksamheten under 2022

Efter två år av corona-pandemi så kunde vi nu åter igen ha årsmötet inomhus. Det var god uppslutning och det resulterade i en delvis förnyelse av styrelsen. Den traditionsenliga vårstädningsdagen genomfördes i maj och likaså det uppskattade julbordet i början av december.

Under året oljades träpartierna i entréerna och en hängränna med felaktigt fall (bakfall) åtgärdats samt annat takarbete utfördes. Underhållsplanen upprättad av Fastum uppdaterades.

Delar av fastighetens styrsystemet gick sönder under hösten 2022. En beställning gjordes till WIAB för byte till ett nytt system.

Trädgårdsgruppen köpte in växter och gjorde smärre planteringar i och runt bersån. Vi beställde dessutom en förnygringsbeskrining av föreningens samtliga buskar för att skydda fasaderna från fukt.

Brandronder genomfördes regelbundet.

Under året har vi även skapat en facebookgrupp för våra medlemmar för att där kunna kommunicera med varandra.

Verksamheten under kommande år

Under 2023 kommer styrsystemet bytas ut samt vi kommer genomföra radonmätning, stamspolning och energideklaration. Även mindre skador på fasaden kommer att åtgärdas, samt uppdatering av nödtelefonerna i hissarna, till 4G.

Styrelsen samordnar gärna grupper som vill driva frågor inom föreningen liknande exempelvis trädgårdsgruppen.

Ekonomi

Årets löpande kostnader, amortering enligt plan samt avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av årets intäkter. Ett av våra tre lån lades om till en ränta på 0,52 % och bindningstid på 1 år.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta det av det statliga elstödet som kommer utbetalas under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023. Det är ännu inte fastställt hur stor föreningens ersättning blir.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 10% den 1/1 2022.

Från och med 23-04-01 höjs årsavgiften med 15%.

Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av varmvatten och erlägger en avgift varje månad för bredband/TV.

Medlemsinformation

Under 2022 har 2 överlåtelse skett, föregående år 1.

Vid ingången av 2022 hade föreningen 53 medlemmar och 52 medlemmar vid utgången av 2021.

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 995	2 186	2 187	2 202	2 204
Res. efter finansiella poster (tkr)	-488	-246	-161	-252	-178
Balansomslutning (tkr)	109 271	110 176	111 374	112 540	112 935
Soliditet*	79,2%	79,2%	78,5%	77,9%	77,9%
Årsavgift bostäder kr/kvm**	609	673	673	673	670
Bankskuld kr/kvm boyta	7 678	7 815	8 143	8 500	8 593
Räntekänslighet***	12,6	12,3	12,8	13,3	13,4

* Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

** Inklusiv Triple Play, men exklusive varmvatten (debiteras enligt faktisk förbrukning)

*** Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift (exkl. Triple Play)

Avsättning till underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre reparationsfond för fastighetsunderhåll ska ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

Styrelsen föreslår en avsättning på 184 000 kr till reparationsfonden för yttre underhåll samt en avsättning till fonden för byte av sopkärl med 25 000 kr i likhet med föregående år.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre rep.fond	Fond för sopkärl	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 220 000	1 080 125	75 000	-2 849 309	-245 514
Disp. av 2021 års resultat		198 000	25 000	-468 514	245 514
Årets resultat					<u>-487 949</u>
Belopp vid årets utgång	89 220 000	1 278 125	100 000	-3 317 823	-487 949

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 317 823
Årets resultat	<u>-487 949</u>
	-3 805 772

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	184 000
Till fond för byte av sopkärl avsätts	25 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-70 750
i ny räkning överförs	<u>-3 944 022</u>
	-3 805 772

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

RESULTATRÄKNING

	2022-01-01		2021-01-01
	<u>2022-12-31</u>	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>			
Nettoomsättning	1 995 210	2	2 185 567
Övriga rörelseintäkter	587	3	164
Summa intäkter	1 995 797		2 185 731
 <u>Rörelsekostnader</u>			
Driftskostnader	-1 196 974	4	-1 141 650
Övriga externa kostnader	-131 714	5	-120 219
Personalkostnader	-61 938	6	-59 982
Avskrivningar	-901 741	7	-901 741
Summa rörelsekostnader	-2 292 367		-2 223 592
RÖRELSERESULTAT	<u>-296 570</u>		<u>-37 861</u>
 <u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	13		0
Räntekostnader	-191 392		-207 653
Summa finansiella poster	-191 379		-207 653
 ÅRETS RESULTAT	<u>-487 949</u>		<u>-245 514</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	<u>2022-12-31</u>	Not	<u>2021-12-31</u>
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	108 490 331	7	109 392 072
Summa materiella anl.tillgångar	108 490 331		109 392 072
 Summa anläggningstillgångar	 108 490 331		 109 392 072
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar	0		0
Övriga fordringar	12 947		10 302
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	74 197	8	71 487
Summa kortfristiga fordringar	87 144		81 789
 Kassa och bank	 693 990		 701 642
 Summa omsättningstillgångar	 <u>781 134</u>		 <u>783 431</u>
 SUMMA TILLGÅNGAR	 <u>109 271 465</u>		 <u>110 175 503</u>

BALANSRÄKNING, FORTS

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2022-12-31</u>	Not	<u>2021-12-31</u>
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser	89 220 000		89 220 000
Yttre reparationsfond	1 378 125		1 155 125
Summa bundet eget kapital	90 598 125		90 375 125
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-3 317 824		-2 849 309
Årets resultat	-487 949		-245 514
Summa fritt eget kapital	-3 805 773		-3 094 823
SUMMA EGET KAPITAL	<u>86 792 352</u>		<u>87 280 302</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	14 250 870	9	14 585 470
Summa långfristiga skulder	14 250 870		14 585 470
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	7 806 637		7 865 600
Leverantörsskulder	149 345		170 566
Egna skatteskulder	5 985		8 594
Övriga kortfristiga skulder	0		0
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	266 276	10	264 971
Summa kortfristiga skulder	8 228 243		8 309 731
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	<u>109 271 465</u>		<u>110 175 503</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	22-01-01	21-01-01
	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-296 570	-37 861
Avskrivningar	901 741	901 741
Erhållen ränta m.m.	13	0
Erlagd ränta	-191 392	-207 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	<u>413 792</u>	<u>656 227</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av kundfordringar	0	4 946
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	-5 354	20 404
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	-21 222	5 961
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-1 304	-14 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>385 912</u>	<u>673 399</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering av långfristiga lån	-393 563	-944 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-393 563</u>	<u>-944 600</u>
Förändring av likvida medel	-7 651	-271 201
Likvida medel vid årets början	<u>701 642</u>	<u>972 843</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>693 991</u>	<u>701 642</u>

NOTER

NOT NR 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Principerna är oförändrade från föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Byggnad: 100 år från 2013

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 2

Nettoomsättning

	<u>2022-01-01- 2022-12-31</u>	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>
Årsavgifter	1 647 552	1 830 564
Hysesintäkt, parkering	55 200	59 400
Hysesintäkt, garage	160 300	161 000
Avgift bredband	103 248	103 248
Vattenintäkter	28 910	31 355
SUMMA	<u>1 995 210</u>	<u>2 185 567</u>

NOT NR 3

Övriga intäkter

	<u>2022-01-01- 2022-12-31</u>	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>
Påminnelseavgift	540	120
Övriga intäkter	0	0
Försäkringersättning	<u>47</u>	<u>44</u>
SUMMA	<u>587</u>	<u>164</u>

NOT NR 4

Driftskostnader

	<u>2022-01-01- 2022-12-31</u>	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	37 808	30 956
Fastighetsskötsel, övr (inkl. sommar och vinterskötsel)	114 750	107 272
Städ	44 460	43 030
Obligatoriska besiktningar	0	0
Hiss	52 847	35 711
Reparationer	49 483	49 078
Försäkringsskador	0	0
Serviceavtal	12 222	9 934
Underhåll	61 319	80 591
El	247 998	173 402
Värme	162 096	172 421
Vatten/avlopp	105 602	105 276
Sophämtning	46 964	54 545
Sophämtning, extra	6 075	5 625
Försäkring	33 831	32 010
Gemensamhetsanläggningar	89 170	118 721
TV/bredband	105 117	105 459
Fastighetsavgift/-skatt	11 792	4 297
Förbrukningsinventarier	0	1 048
Filterinköp	<u>15 440</u>	<u>12 274</u>
SUMMA	<u>1 196 974</u>	<u>1 141 650</u>

NOT NR 5

Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01- 2022-12-31</u>	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>
Arvode ekonomisk förvaltning	78 686	76 986
Revisionsarvode	19 925	17 835
Övriga förvaltningskostnader	33 103	25 398
Konsultarvode	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>131 714</u>	<u>120 219</u>

NOT NR 6

Personalkostnader

	<u>2022-01-01- 2022-12-31</u>	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>
Styrelsearvode	49 000	47 601
Sociala kostnader	<u>12 938</u>	<u>12 381</u>
SUMMA	<u>61 938</u>	<u>59 982</u>

NOT NR 7

Byggnader och mark

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	116 700 000	116 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 700 000	116 700 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 307 928	-6 406 187
Årets avskrivningar	-901 741	-901 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 209 669	-7 307 928
Utgående redovisat värde	108 490 331	109 392 072
Varav byggnader	81 964 421	82 866 162
Varav mark	26 525 910	26 525 910
Summa redovisat värde	108 490 331	109 392 072

Fastighetsskatt

Byggnaden har åsatts värdeår 2013 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder t.o.m. år 2028. Taxeringsvärde framgår av not 7.

Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage. Vattenmyntans andel utgör 5/18-delar av totalt taxeringsvärde.

Taxeringsvärde Älta GA:80

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnadsvärde Lokaler	4 245 000	1 547 000
		<u>2022</u>
Fördelat på		
Brf Vattenmyntan	5/18	1 179 167
Brf Harsyran	5/18	1 179 167
Brf Stensötan	4/9	1 886 667
		4 245 000

Taxeringsvärde Älta 14:105

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnadsvärde	91 200 000	66 000 000
Markvärde	68 000 000	46 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	23 200 000	20 000 000
	91 200 000	66 000 000

Taxeringsvärde Älta GA:80 Vattenmyntans andel

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnad	1 179 167	429 722
SUMMA totalt taxeringsvärde	92 379 167	66 429 722

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	91 200 000	66 000 000
Lokaler	1 179 167	429 722

	<u>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</u>	
	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
NOT NR 8		
Förutbetald försäkringspremie	11 529	10 774
Upplupen vattenintäkt	8 032	8 026
Telia Triple Play	26 240	26 397
GA 79 & G A80	21 000	21 000
Bostadsrätterna	5 370	5 290
KTC	<u>2 026</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>74 197</u>	<u>71 487</u>

		<u>Skulder kreditinstitut</u>	
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
NOT NR 9			
Stadshypotek	2023.03.01	0,52%	7 472 037
Stadshypotek	2024.03.01	1,03%	8 223 360
Stadshypotek	2025.03.01	1,02%	<u>6 362 110</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>22 057 507</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			<u>7 472 037</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>334 600</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>7 806 637</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>14 250 870</u>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			20 384 507

	<u>Uppl. kostn./förutb.intäkter</u>	
	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
NOT NR 10		
Upplupna räntekostnader	15 596	16 517
Förskottsbetalda hyror och avgifter	159 580	159 307
Uppl revisionsarvoden	19 875	18 700
Uppl styrelsearvoden inkl sociala avgifter	63 475	62 556
Uppl kostnad GA	7 750	7 891
Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>266 276</u>	<u>264 971</u>

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
NOT NR 11		
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Älta 2023 - 03-05



Olof Haraldsson



Liselotte van den Tempel



Magnus Sundelin



Caroline Hernström



Håkan Jacobsson Gleissman

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2023



Ola Trané

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan, org.nr. 769622-8076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan för räkenskapsåret 2022 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 mars 2023



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**