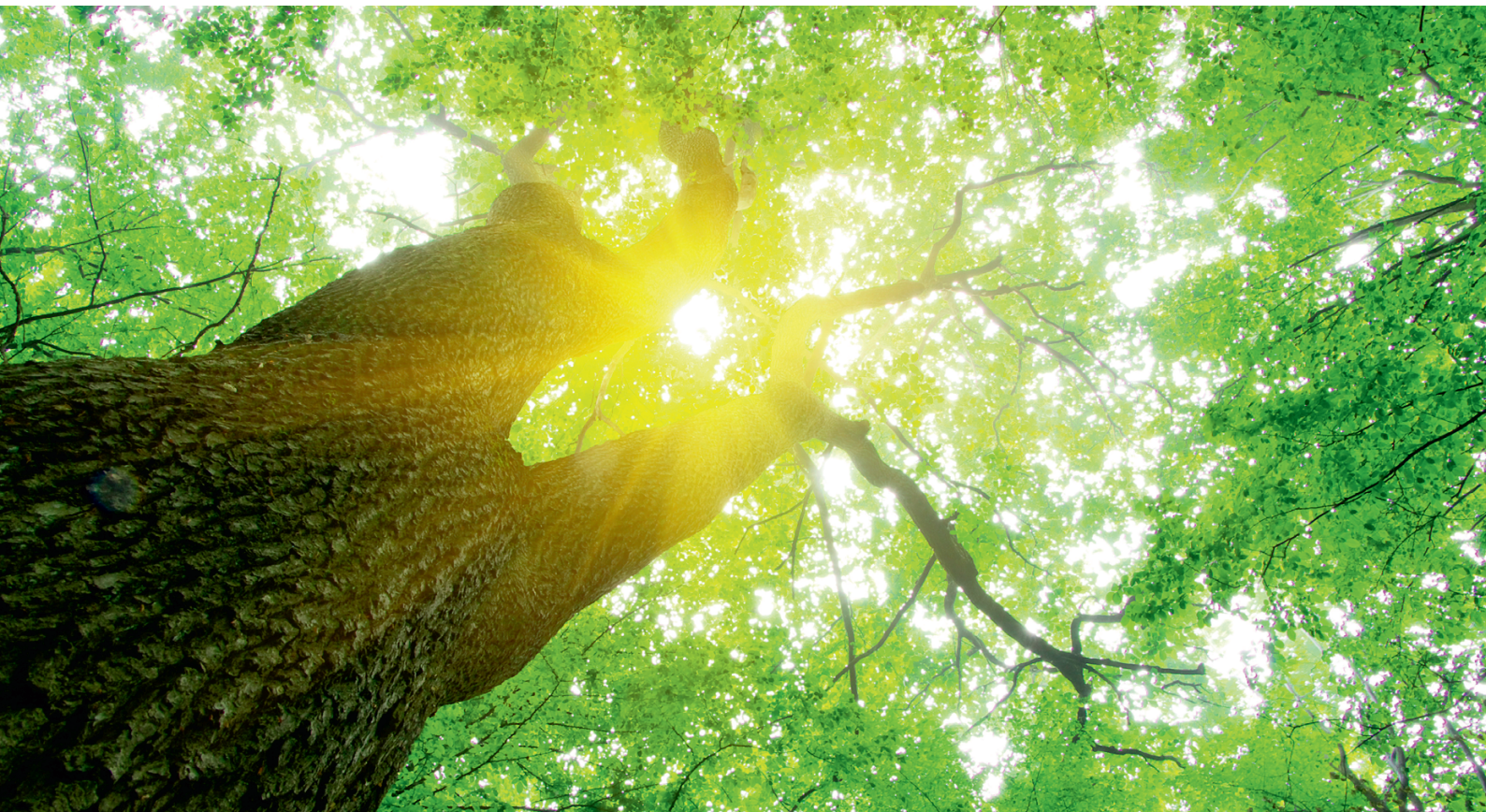




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vattenborgen 10



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 Vattenborgen 10

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. 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 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Elise Thunell	Ordförande
Clara Backlund	Ledamot
Hiu Yee Fan	Ledamot

Nils Oscar Ivars	Suppleant
Jimmy Riazoli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

Valberedning

Jonas Axnäs
Jimmy Riazoli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenborgen 10	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

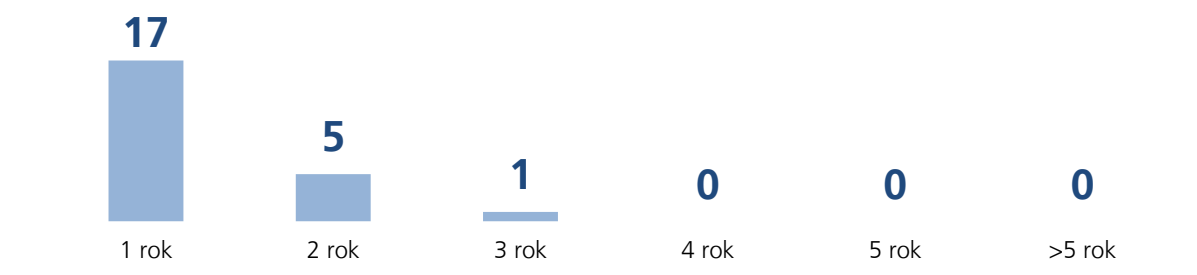
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 986 m², varav 966 m² utgör boyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio	20 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Snickarbod, cykelrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	Fog & Fönster
OVK	2020	Svensk ventilations service
Åtgärder ventilation och öppna spisar	2020	dito
Dränering	2017	JA Stenspecialist
OVK	2016	Ventexpert
Stamspolning	2015	
Ommålning av trapphus, byte av port och säkerhetsdörrar	2014	Svenska skydd
Byte av värmecentral och radiatorventiler	2013	Genomfört av Fortum
Nya armaturer i trapphus	2010	Rörelsestyrda
Tilläggsisolering fönster	2010 - 2011	Genomfört av Mistral
Byte av torkskåp	2009	Torkskåpet utbytt, Podab
Byte av tvättmaskin	2009	En tvättmaskin utbytt, Podab
Byte av tvättmaskin	2006	En tvättmaskin utbytt, Miele
Fönsterrenovering	2006	Delér
Ny hissmotor installerad	2006	
Spolat stammar	2005	Rena avlopp i Sverige AB
Nyinstallation hiss	1996	dito
Elstambyte	1996	dito
Rörstambyte	1996	Genomfört av Skanska
Omputsning av fasad	1996	dito
Nya balkonger	1996	dito
Renovering av balkonger	1996	dito
Omläggning av tak	1996	dito

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

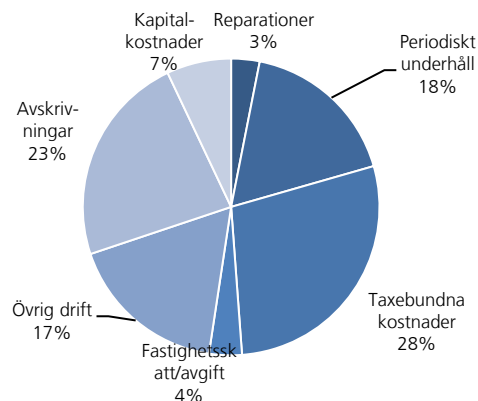
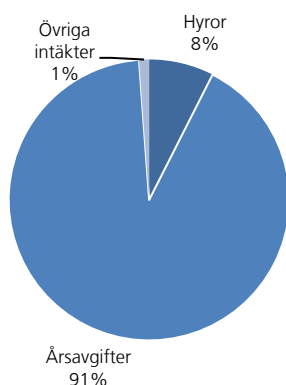
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabelTV
Teknisk förvaltning	föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	437 037	1 147 782
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	804 433	826 604
Finansiella intäkter	415	60
Minskning kortfristiga fordringar	2 823	0
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	222 611
	1 807 671	1 049 275
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	733 311	1 699 481
Finansiella kostnader	73 664	57 719
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 820
Minskning av kortfristiga skulder	213 268	0
	1 020 243	1 760 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 224 466	437 037
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	787 429	-710 745

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder ventilation och öppna spisar slutförda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	763	763	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 000	3 000	3 000	3 000
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 079	3 043	3 043	3 043
Elkostnad/m ² totalyta	46	41	50	48
Värmekostnad/m ² totalyta	196	176	185	184
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	23	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	59	54	49
Soliditet (%)	83	86	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-245	-1 186	35	-83
Nettoomsättning (tkr)	805	827	837	837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 966 m² bostäder och 20 m² lokaler.

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	21 141 581	0	0	21 141 581
Upplåtelseavgifter	1 940 393	0	0	1 940 393
S:a bundet eget kapital	23 081 974	0	0	23 081 974
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 371 402	0	-1 185 936	-1 185 466
Årets resultat	-244 570	-244 570	1 185 936	-1 185 936
S:a ansamlad förlust	-2 615 972	-244 570	0	-2 371 402
S:a eget kapital	20 466 002	-244 570	0	20 710 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-244 570
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 371 401
summa balanserat resultat	-2 615 971

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 615 971
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	804 617	826 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-184	0
Summa rörelseintäkter		804 433	826 604

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-655 065	-1 637 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 245	-62 389
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-242 444	-255 400
Summa rörelsekostnader		-975 755	-1 954 881

RÖRELSERESULTAT

-171 322 **-1 128 277**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	415	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73 664	-57 719
Summa finansiella poster	-73 249	-57 659

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-244 570 **-1 185 936**

ÅRETS RESULTAT

-244 570 **-1 185 936**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	23 328 672	23 569 919
Maskiner	Not 9	0	1 197
Summa materiella anläggningstillgångar		23 328 672	23 571 116
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 328 672	23 571 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 223 574	436 145
Summa kortfristiga fordringar		1 223 574	436 145
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 175	3 998
Summa kassa och bank		1 175	3 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 224 749	440 143
SUMMA TILLGÅNGAR		24 553 421	24 011 259

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 081 974	23 081 974
Summa bundet eget kapital		23 081 974	23 081 974
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 371 402	-1 185 466
Årets resultat		-244 570	-1 185 936
Summa ansamlad förlust		-2 615 972	-2 371 402
SUMMA EGET KAPITAL		20 466 002	20 710 572
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 940 000	2 940 000
Leverantörsskulder		35 437	262 683
Skatteskulder		3 207	2 649
Övriga skulder		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	98 775	85 355
Summa kortfristiga skulder		4 087 419	3 300 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 553 421	24 011 259

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsrenovering	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	735 161	736 998
Hyrer lokaler	60 000	60 000
Bredbandsintäkter	39 450	39 600
Hyesrabatt	-30 000	-10 000
Öresutjämning	6	6
	804 617	826 604

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	-184	0
	-184	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 375	9 375
	Städning entreprenad	17 256	17 192
	Mattvätt/Hyrmattor	0	575
	Sotning	0	6 455
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Myndighetstillsyn	0	14 313
	Gemensamma utrymmen	3 205	0
	Gård	6 890	9 922
	Serviceavtal	1 996	3 930
	Förbrukningsmateriel	4 014	0
	Fordon	0	130
		44 652	63 782
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 424	0
	Lås	0	280
	Värmeanläggning/undercentral	2 188	0
	Hiss	29 213	1 769
	Fönster	69	23 000
		32 894	25 049
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	183 695	345 455
	Fönster	0	845 544
		183 695	1 190 999
	Taxebundna kostnader		
	El	44 894	40 636
	Värme	193 681	173 459
	Vatten	29 956	28 082
	Sophämtning/renhållning	26 051	19 055
	Grovsopor	1 749	0
		296 331	261 232
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 764	20 050
	Kabel-TV	39 752	39 693
		60 516	59 743
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 977	36 287
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	655 065	1 637 092

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	1 898	450
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	14 563
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	4 000	3 300
	Förvaltningsarvode	44 064	43 132
	Administration	1 208	506
	Konsultarvode	5 375	0
		78 245	62 389

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	151 361	151 361
	Förbättringar	89 886	101 168
	Maskiner	1 197	2 872
		242 444	255 400
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 630 638	26 630 638
	Utgående anskaffningsvärde	26 630 638	26 630 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 060 719	-2 808 190
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 247	-252 528
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 301 966	-3 060 719
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 328 672	23 569 919
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 474 114	6 474 114
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 142 000	15 142 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		33 142 000	33 142 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	32 800 000
	Lokaler	342 000	342 000
		33 142 000	33 142 000

Not 9 MASKINER		2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		84 573	84 573
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		84 573	84 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-83 376	-80 504
Årets avskrivningar enligt plan		-1 197	-2 871
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-84 573	-83 375
Redovisat restvärde vid årets slut		0	1 198

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		283	283
Klientmedel hos SBC		226 880	435 862
Räntekonto hos SBC		996 411	0
		1 223 574	436 145

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,700 %	600 000	600 000	rörligt
Handelsbanken	1,700 %	340 000	340 000	rörligt
Handelsbanken	1,700 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Handelsbanken	1,700 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Handelsbanken	1,700 %	1 000 000	-	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 940 000	2 940 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 940 000	-2 940 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 940 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		6 437 196	6 437 196

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	21 953	0
	Ränta	11 422	7 777
	Avgifter och hyror	65 400	77 578
		98 775	85 355

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Elise Thunell
Ordförande

Clara Backlund
Ledamot

Hiu Yee Fan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10, org. nr 716420-2769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10 för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorns 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, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Magnus Prööm

Auktoriserad 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