

BRF VATTUORMEN 35-40


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Vattuormen 35–40 (716418–6533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Vattuormen 35–40 Stockholms kommun, omfattande adressen Garvar Lundins Gränd 3–8. Vattuormen 35–40 byggdes år 1929 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
106	Lägenheter, bostadsrätt	6 510
5	Lägenheter, hyresrätt	294

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret mot brand, vatten och inbrott. I försäkringsomfattningen ingår bl. a även styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot sanering av ohyra i bostad. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-17. På stämman deltog 27 medlemmar fysiskt (varav en med fullmakt för annan medlem) och 5 digitalt.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn:	Roll:
Fredrika Erlandsson	Ordförande
Johan Isoz	Vice ordförande/ledamot
Rouzbeh Heidari	Kassör/Ledamot
Hanna Sejlitz	Sekreterare/Ledamot
Erik Tevell	Ledamot
Henric Strömberg	Ledamot
Alan Björk	Ledamot
Kristine Evenbom	Suppleant
Michael Johnson	Suppleant
Kaj Reinius	Suppleant, avgick aug -22

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorerna Mats Lehtipalo med Birger Nordmark (suppleant) från Adeco Revisorer KB.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Marie-Louise Hedlund, Hans von Euler och Peter Forssander.

Genomförda större åtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Värmeoptimering med installation av värmegivare i lägenheter Stamspolning Insättning av nya källardörrar i hus 3, 5 och 7 Målning och reparation av vindsvåningarnas fönster och balkongdörrar Ny avgasare till fjärrvärmecentral i 5:an samt nya cirkulationspumpar till båda värmecentralerna
2021	Upprustning av gårdarna till hus 6 och 8
2020	Upprustning av framsidorna som vetter mot gatan.
2019	Fönsterrenovering
2016	Målning av yttertak samt taksäkerhetsåtgärder.
2015	Stamspolning. Målning av trapphus.
2013	Renovering av föreningens två (2) fjärrvärmecentraler och installation av nya termostater i samtliga lägenheter.
2011 - 2012	Renovering av takvåningsterasser.
2009	Renoverade rökkanaler (garanti 10 år).
2003 – 2004	Byggnation av (vissa) balkonger.
1995 – 1996	Ombyggnation rörande stambyten (badrum/WC, kök), el-dragning. Renovering av tak, fasad, trapphus och tvättstugor. Uppvärmning via fjärrvärme.

Större framtida planerade åtgärder

År	Åtgärd
2023	Badrumsrenovering i en av föreningens hyreslägenheter OVK, rengöring av installationskanaler, samt förbättring av tilluft i lägenheterna Nytt låssystem Förbättringsarbete avseende avrinning på innergårdarna

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-01-01 med femton (15) procent. Inga avgiftshöjningar är planerade för 2023.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 163 st. Under året har 14 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 166 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga insatser eller kapitaltillskott har tillförts föreningen under året.

Föreningens större avtal under året

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning	BOAX

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en hyreslägenhet.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 176	2 860	2 539	2 469
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 083	-673	-629	-4 791
Soliditet (%)	98,7	98,7	98,9	98,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Överkursfond/ Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 227 437	41 219 090	1 200 000	223 500	-4 378 094	-673 222
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000		-300 000	
Balanseras i ny räkning					-673 222	673 222
Upplåtelse av ny bostadsrätt	112 381	3 792 619				
Året resultat						-1 082 976
Belopp vid årets utgång	17 339 818	45 011 709	1 500 000	223 500	-5 351 316	-1 082 976

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-5 351 316
Årets förlust	-1 082 976
Totalt	-6 434 292
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	300 000
- uttag ur yttre fond	-579 522
- i ny räkning överföres	-6 154 770
Summa	-6 434 292

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 176 001	2 860 498
Övriga rörelseintäkter		4 921	1 440
Summa rörelseintäkter		3 180 922	2 861 938
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 498 224	-2 802 040
Övriga externa kostnader	4	-91 917	-30 321
Personalkostnader och arvoden	5	-107 814	-127 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-568 584	-577 148
Summa rörelsekostnader		-4 266 539	-3 536 930
Rörelseresultat		-1 085 617	-674 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 757	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115	-
Summa finansiella poster		2 642	1 770
Resultat efter finansiella poster		-1 082 975	-673 222
Resultat före skatt		-1 082 975	-673 222
Årets resultat		-1 082 976	-673 222

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	53 359 538	53 885 258
Inventarier, maskiner och installationer	7	198 136	241 000
Summa materiella anläggningstillgångar		53 557 674	54 126 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		53 562 674	54 131 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 272	5 132
Övriga fordringar	8	421 423	129 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 770	132 124
Summa kortfristiga fordringar		531 465	266 582
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	4 315 117	1 155 911
Summa kassa och bank		4 315 117	1 155 911
Summa omsättningstillgångar		4 846 582	1 422 493
SUMMA TILLGÅNGAR		58 409 256	55 553 751

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 575 027	58 670 027
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		64 075 027	59 870 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 351 316	-4 378 094
Årets resultat		-1 082 976	-673 222
Summa fritt eget kapital		-6 434 292	-5 051 316
Summa eget kapital		57 640 735	54 818 711
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		206 608	221 233
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		531 913	483 807
Summa kortfristiga skulder		768 521	735 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 409 256	55 553 751

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år	% föregående år
Byggnad	51 152 806	0,78%	0,78%
Ombyggnad tak	1 070 187	2,50%	2,50%
Ombyggnad hissar	566 595	Helt avskriven	Helt avskriven
Ombyggnad balkonger/altaner	662 713	2%	2%
Ombyggnad värmeanläggning	192 047	5%	5%
Ombyggnad värmeanläggning	275 962	5%	5%
Ombyggnad undercentraler	481 250	10%	10%
Byggnadsinventarier	151 915	10%	10%
	54 553 475		
Maskiner, inventarier och installationer			
Tvättstugeutrustning	1 027 998	10%	10%
UC	306 250	Helt avskriven	Helt avskriven
Gasservice	60 000	5%	5%
Kabel-tv	399 547	Helt avskriven	Helt avskriven
	1 793 795		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 655 765	2 303 740
Hyror	499 702	521 053
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 484	13 062
Avgift för andrahandsuthyrning	1 050	22 643
Summa	3 176 001	2 860 498

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	97 700	101 060
Städning	167 400	171 050
Tillsyn, besiktning, kontroller	106 625	62 577
Trädgårdsskötsel	58 004	20 880
Snöröjning	14 244	29 569
Reparationer	214 677	183 600
El	204 074	142 904
Uppvärmning	1 004 549	1 067 505
Vatten	184 146	195 631
Sophämtning	129 041	151 904
Försäkringspremie	81 233	77 064
Fastighetsavgift bostäder	168 609	161 949
Övriga fastighetskostnader	37 957	42 443
Kabel-tv/Bredband/IT	45 557	41 318
Förvaltningsarvode ekonomi	100 481	97 320
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 983	9 553
Panter och överlåtelse	27 175	19 041
Juridiska åtgärder	27 590	-
Övriga externa tjänster	246 657	34 172
	2 918 702	2 609 540
Underhåll		
Installationer	-	52 500
VA/Sanitet	50 625	-
Värme	73 722	-
Stamspolning	110 466	-
Lås	33 396	-
Fönster	156 250	-
Gård	-	140 000
Övrigt	155 063	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 498 224	2 802 040

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 134	-
Lokalhyra	813	-
Konsultarvode	64 220	-
Besiktnings- och utredningskostnader	-	4 000
Revisionarvode	25 750	26 321
Summa	91 917	30 321

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2022	2021
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	7 814	27 271
Utbildning	-	150
Summa	107 814	127 421

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	51 152 806	51 152 806
-Ombyggnad	3 248 754	3 248 754
-Mark	8 394 174	8 394 174
-Byggnadsinventarier	151 915	151 915
	62 947 649	62 947 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 062 391	-8 537 821
-Årets avskrivning enligt plan	-525 720	-524 570
	-9 588 111	-9 062 391
Redovisat värde vid årets slut	53 359 538	53 885 258
Taxeringsvärde		
Byggnader	94 600 000	75 600 000
Mark	219 000 000	155 800 000
	313 600 000	231 400 000
Bostäder	313 600 000	231 400 000
Lokaler	-	-
	313 600 000	231 400 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 793 795	1 697 106
-Avyttringar och utrangeringar	-	96 689
	1 793 795	1 793 795
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 552 795	-1 500 217
-Årets avskrivning enligt plan	-42 864	-52 578
	-1 595 659	-1 552 795
Redovisat värde vid årets slut	198 136	241 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022	2021
Skattefordringar	6 225	12 885
Skattekonto	145 370	116 441
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	269 828	-
Summa	421 423	129 326

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Handelsbanken sparkonto	2 000 000	-
Marginalen bank	212 604	210 423
Handelsbanken	2 102 513	556 527
Avräkningskonto Fastighetsägarna (Flyttat till fordringar se not 8)	-	388 961
Summa	4 315 117	1 155 911

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>Fastighetsinteckningar i eget förvar.</i>		
Fastighetsinteckningar	34 102 000	34 102 000
Summa ställda säkerheter	34 102 000	34 102 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Fredrika Erlandsson

Rouzbeh Heidari

Henric Strömberg

Joahn Isoz

Hanna Sejlitz

Alan Björk

Erik Tevell

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Mats Lehtipalo
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL
02.05.2023 11:01
SENT BY OWNER
Aliana Khaled • 27.04.2023 14:23

DOCUMENT ID:
HJxgEF1dXn

ENVELOPE ID:
rJxNtJQ2-HJxgEF1dXn

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIKA ERLANDSSON fredrika_erlandsson@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 15:06 27.04.2023 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/04) IP: 94.234.97.111
2. Carl Henric Vilhelm Strömberg henric.stromberg@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2023 14:59 01.05.2023 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/26) IP: 79.102.244.3
3. ROUZBEH HEIDARI POUR GHAZVINI rouzbeh.heidaripour@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2023 15:02 01.05.2023 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/02) IP: 80.216.22.210
4. Per Carl Johan Isoz johan.iso@svenskfast.se	Signed Authenticated	01.05.2023 15:14 01.05.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/05) IP: 82.196.111.101
5. Hanna Cornelia Sejlitz hannase@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2023 15:21 01.05.2023 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/15) IP: 78.82.219.241
6. Fred Alan Torbjörn Björk alan@alanbjork.se	Signed Authenticated	01.05.2023 15:45 01.05.2023 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/31) IP: 95.193.38.73
7. ERIK TEVELL erik.tevell@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2023 15:52 01.05.2023 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/20) IP: 78.82.220.159
8. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	02.05.2023 11:01 02.05.2023 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 213.212.43.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 35-40
Org.nr. 716418-6533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 35-40 för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen 35-40 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

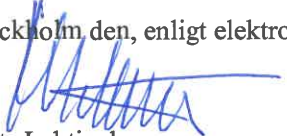
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den, enligt elektronisk signatur.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR