

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vattenparken

769635-9129

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattenparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innhar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 048	519	0
Resultat efter finansiella poster	-263	6	0
Soliditet (%)	66,9	66,8	18,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 920 000	-292	5 671	106 925 379
Disposition av föregående års resultat:		5 671	-5 671	0
Årets resultat			-263 376	-263 376
Belopp vid årets utgång	106 920 000	5 379	-263 376	106 662 003

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	5 380
årets förlust	-263 376
	-257 996
behandlas så att i ny räkning överföres	-257 996
	-257 996

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 047 863	518 521
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 047 863	518 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 513 155	-205 487
Övriga externa kostnader	4	-121 900	-37 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 121 977	0
Summa rörelsekostnader		-2 757 032	-243 143
Rörelseresultat		290 831	275 378
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-554 207	-269 707
Summa finansiella poster		-554 207	-269 707
Resultat efter finansiella poster		-263 376	5 671
Resultat före skatt		-263 376	5 671
Årets resultat		-263 376	5 671

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	158 056 023	159 178 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		158 056 023	159 178 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		158 056 023	159 178 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		550 453	513 900
Övriga fordringar		0	145 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 807	51 626
Summa kortfristiga fordringar		636 260	711 375
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		841 772	275 143
Summa kassa och bank		841 772	275 143
Summa omsättningstillgångar		1 478 032	986 518
SUMMA TILLGÅNGAR		159 534 055	160 164 518

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 920 000	106 920 000
Summa bundet eget kapital		106 920 000	106 920 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 380	-292
Årets resultat		-263 376	5 671
Summa fritt eget kapital		-257 996	5 379
Summa eget kapital		106 662 004	106 925 379
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	51 097 872	52 258 000
Summa långfristiga skulder		51 097 872	52 258 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		580 064	0
Leverantörsskulder		75 928	0
Skatteskulder		106 700	106 700
Övriga skulder		57 907	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	953 580	874 439
Summa kortfristiga skulder		1 774 179	981 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 534 055	160 164 518

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-263 376	5 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 121 977	0
Betald skatt	0	106 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	858 601	112 371
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-36 553	-513 900
Förändring av kortfristiga fordringar	111 668	-197 475
Förändring av leverantörsskulder	75 928	0
Förändring av kortfristiga skulder	137 050	874 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 146 694	275 142
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-129 578 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-129 578 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	28 258 000
Amortering av lån	-580 064	0
Medlemsinsatser	0	101 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 064	129 578 000
Årets kassaflöde	566 630	275 142
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	275 143	0
Likvida medel vid årets slut	841 773	275 142

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 417 964	409 257
Preliminär driftskostnad	629 899	109 264
	3 047 863	518 521

Omsättning ökat mot 2020 på grund av inflyttning i november 2020 och 2021 är första året med månadsavgifter för tolv månader.

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
V/A	252 649	30 162
Gas	364 574	8 252
Avfall	91 902	18 433
Fastighetsförsäkring	75 754	32 149
Fastighetsförvaltning Axcell	177 387	9 791
Fastighetsskatt	5 235	106 700
El	313 647	0
Trädgård/snöröjning	70 869	0
Bredband	71 657	0
Hisskostnader	22 388	0
Reparation/underhåll	59 343	0
Elvaco mättjänst	7 500	0
Poolkostnader	250	0
	1 513 155	205 487

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättningar till revisor	14 000	10 000
Redovisningstjänster	84 000	27 000
Bankkostnader	1 260	656
Förbrukningsinventarier	18 948	0
Programvaror	3 632	0
Övriga kostnader	60	0
	121 900	37 656

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	1 121 977	0
	1 121 977	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighet	554 143	269 707
Räntekostnader	64	0
	554 207	269 707

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 178 000	0
Inköp		129 578 000
Omklassificeringar		29 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 178 000	159 178 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 121 977	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 121 977	0
Utgående redovisat värde	158 056 023	159 178 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 600 000
Omklassificeringar		-5 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	24 000 000
Omklassificeringar		-24 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring fastighet	32 880	30 626
Ekonomisk förvaltning	21 000	21 000
Snöröjning	7 786	0
Bredband	8 218	0
Fastighetsförvaltning	14 688	0
Simply BRF	1 235	
	85 807	51 626

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,14	2025-11-25	17 226 148	17 419 500
Swedbank	1,05	2023-11-24	17 226 144	17 419 500
Swedbank	1,09	2024-11-25	17 225 644	17 419 000
Avgår kortfristig del			-580 064	
			51 097 872	52 258 000
Kortfristig del av långfristig skuld			580 064	580 064

Skuld som förfaller senare än fem år efter bokslutsdatum är 48 777 616 kr.

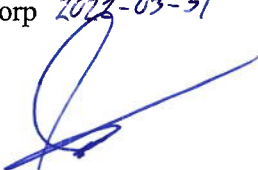
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	18 634	44 805
Övriga upplupna kostnader	168 690	67 471
Förutbetalda intäkter	766 257	762 162
	953 581	874 438

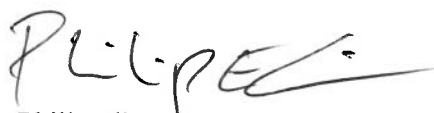
Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	52 258 000	52 258 000
	52 258 000	52 258 000

Staffanstorp 2022-03-31



Navid Frid
Ordförande



Philip Eliasson



Adrian Enke



Bengt Larsson

Sofia Norman



Sofie Sannemalm



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-31



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenparken, org.nr 769635-9129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenparken för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2021 med omodifierade uttalanden 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenparken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Växjö den 31 mars 2022



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor