

Brf Vattuormen 35-40


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Styrelsen för Brf Vattuormen 35-40 (716418-6533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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 i Stockholms kommun, omfattande adresserna 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)
105	Lägenheter, bostadsrätt	6 464
6	Lägenheter, hyresrätt	340

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 2020-05-11. På stämman deltog 30 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn:

Caroline Andersson
Fredrika Erlandsson
Johan Isoz
Rouzbeh Heidari
Hanna Sejlitz
Stefan Lindskog
Peter Forssander
Maria Rudling
Christer Benning
Kaj Reinius

Roll:

Ordförande 2020-01 - 2020-11
Ordförande 2020-12 (tid. suppleant)
Vice ordförande/ledamot
Kassör/Ledamot
Sekreterare/Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot, 2020-01 – 2020-09
Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Marie-Louise Hedlund, Hans von Euler och Henric Strömberg.

Genomförda större åtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Upprustning av framsidorna som vetter mot gatan.
2019	Fönsterrenovering
2016	Målning av yttertak samt taksäkerhetsåtgärder.
2015	Stampolning. 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
2021	Upprustning av gårdarna till hus 6 och 8

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med fem (5) procent.
Från och med januari 2021 kommer avgifterna i föreningen att höjas med femton (15) procent. Detta för att balansera intäkterna mot de löpande kostnaderna.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 162 st. Under året har 13 st tillkommit samt 15 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 160 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 räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 539	2 469	2 489	2 523
Resultat efter fin. poster (tkr)	-629	-4 791	-1 036	-1 263
Soliditet (%)	98,9	98,7	98,6	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	600 000	223 500	1 641 910	-4 791 109
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			300 000		-300 000	
Balanseras i ny räkning					-4 791 109	4 791 109
Årets resultat						-628 895
Belopp vid årets utgång	17 227 437	41 219 090	900 000	223 500	-3 449 199	-628 895

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av årets resultat:	
Balanserat resultat	-3 449 199
Årets resultat	-628 895
Totalt	-4 078 094
Avsättning till yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 378 094
Summa	-4 078 094

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 538 854	2 468 895
Övriga rörelseintäkter		20 000	35 310
Summa rörelseintäkter		2 558 854	2 504 205
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 430 027	-6 488 228
Övriga externa kostnader	4	-40 500	-38 695
Personalkostnader och arvoden	5	-128 781	-135 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 264	-638 701
Summa rörelsekostnader		-3 192 572	-7 301 563
Rörelseresultat		-633 718	-4 797 358
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	74 788
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-75 786
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 823	7 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-403
Summa finansiella poster		4 823	6 248
Resultat efter finansiella poster		-628 895	-4 791 110
Resultat före skatt		-628 895	-4 791 110
Årets resultat		-628 895	-4 791 109

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 409 828	54 935 548
Inventarier, maskiner och installationer	7	196 889	264 433
Summa materiella anläggningstillgångar		54 606 717	55 199 981
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		54 611 717	55 204 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 948	-
Övriga fordringar		100 548	68 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 394	99 804
Summa kortfristiga fordringar		239 890	168 241
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 264 017	1 485 148
Summa kassa och bank		1 264 017	1 485 148
Summa omsättningstillgångar		1 503 907	1 653 389
SUMMA TILLGÅNGAR		56 115 624	56 858 370

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 670 027	58 670 027
Fond för yttre underhåll		900 000	600 000
Summa bundet eget kapital		59 570 027	59 270 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 449 199	1 641 910
Årets resultat		-628 895	-4 791 109
Summa fritt eget kapital		-4 078 094	-3 149 199
Summa eget kapital		55 491 933	56 120 828
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		138 789	268 100
Övriga skulder		19 350	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		465 552	468 902
Summa kortfristiga skulder		623 691	737 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 115 624	56 858 370

M

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 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
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%
	<u>54 553 475</u>		
Maskiner, inventarier och installationer			
Tvättstugeutrustning	970 863	10%	10%
UC	306 250	Helt avskriven	10%
Gasservice	60 000	5%	5%
Kabel-tv	399 547	Helt avskriven	Helt avskriven
	<u>1 736 660</u>		

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.

M

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 981 590	1 909 593
Hyror	511 934	504 641
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 106	21 535
Avgift för andrahandsuthyrning	23 223	33 126
Summa	2 538 854	2 468 895

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	104 620	75 942
Städning	164 647	159 156
Tillsyn, besiktning, kontroller	100 206	56 619
Trädgårdsskötsel	95 231	14 703
Snöröjning	10 511	28 443
Reparationer	104 568	261 570
EI	109 946	125 403
Uppvärmning	943 211	1 038 685
Vatten	178 284	177 039
Sophämtning	131 011	104 308
Försäkringspremie	74 153	72 757
Självrisk	39 400	-
Fastighetsavgift bostäder	158 619	152 847
Övriga fastighetskostnader	11 259	48 504
Kabel-tv/Bredband/IT	34 371	32 834
Förvaltningsarvode ekonomi	93 752	143 692
Panter och överlåtelse	20 990	26 738
Övriga externa tjänster	42 216	53 892
	2 416 995	2 573 132
Underhåll		
Bostäder	-	41 938
Gemensamma utrymmen	-	39 875
Ventilation	-	98 031
Hissar	-	84 470
Lås	-	31 122
Byggnad	13 032	261 829
Tak	-	4 031
Fönster	-	3 353 800
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 430 027	6 488 228

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	-	6 195
Konsultarvode	7 500	-
Revisionarvode	33 000	32 500
Summa	40 500	38 695

M

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	28 781	35 939
Summa	128 781	135 939

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-8 012 101	-7 486 381
-Årets avskrivning enligt plan	-525 720	-525 720
	-8 537 821	-8 012 101
Redovisat värde vid årets slut	54 409 828	54 935 548
Taxeringsvärde		
Byggnader	75 600 000	75 600 000
Mark	155 800 000	155 800 000
	231 400 000	231 400 000
Bostäder	231 400 000	231 400 000
Lokaler	-	-
	231 400 000	231 400 000



Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 736 660	1 736 660
-Avyttringar och utrangeringar	-39 554	-
	<u>1 697 106</u>	<u>1 736 660</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 472 227	-1 359 246
-Avyttringar och utrangeringar	39 554	-
-Årets avskrivning enligt plan	-67 544	-112 981
	<u>-1 500 217</u>	<u>-1 472 227</u>
Redovisat värde vid årets slut	196 889	264 433

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Resursbank	-	47 950
Marginalen bank	211 841	759 085
Handelsbanken	555 027	531 923
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	497 149	146 190
Summa	1 264 017	1 485 148

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar i eget förvar.</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>34 102 000</u>	<u>34 102 000</u>
Summa ställda säkerheter	34 102 000	34 102 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

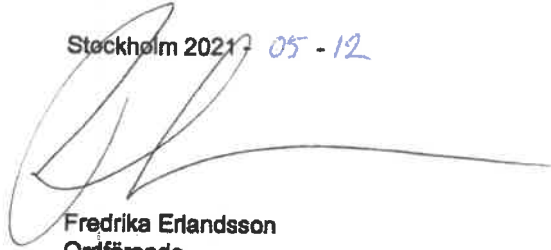
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M

Underskrifter

Stockholm 2021-05-12



Fredrika Erlandsson
Ordförande



Rouzbeh Heidari



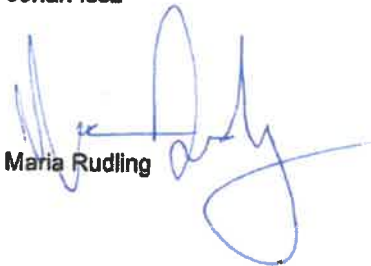
Peter Forssander



Johan Isoz



Stefan Lindskog



Maria Rudling



Hanna Sejlitz

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-18



Mats Lehtipalo
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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 resulta-

tet 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.

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 2020.

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 2020 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 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2020 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



- 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, 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 2020 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 räkenskaper. 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 18 maj 2021


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR