

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen Vattnet
Org nr: 769604-2675



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Vattnet får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av betydligt högre reparationskostnader, där vattenskador har varit den största kostnaden.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 474% till 57%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 474% till 637%.

I resultatet ingår avskrivningar med 764 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 662 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vattnet 9, Vattnet 10 och Vattnet 11 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1878 och 2002. Fastigheternas adress är Kristinagatan 3 och 5 samt Nya Rådstugugatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
21	40	14	1	76

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
33	21

Total bostadsarea 5 568m²

Årets taxeringsvärde 101 782 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 782 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsservice	Fastighetsservice

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 955 tkr och planerat underhåll för 579 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020, och visar på ett underhållsbehov på 371 tkr per år för de närmsta 10 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 292 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
OVK-besiktning	2015	
Sockelrenovering	2015	
Termostatsbyte	2015	
Ny trappa	2015	
LED-lampor	2016	
Målning fönster	2016	
Målning	2017	
Markytor	2017	
Gemensamma utrymmen, torktumlare	2017	
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	2018	
Trapphusgolv och målning	2019	
3 tvättmaskiner och 1 torktumlare	2019	
Hissunderhåll	2019	
Staket	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad cykelförråd	31 250
Gemensamma utrymmen, två manglar	10 213
Låssystem	462 531
Byte av panel på skrank	75 000

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Målning fönster & div utrymmen	2021	124 tkr
Byte tvättmaskin	2021	144 tkr
Rensning ventilationskanaler	2021	83 tkr
Obehandlat betonggolv, dammbindning	2021	16 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Behnam Hashemi Bani	Ordförande	2021
Behnam Hashemi Bani	Sekreterare	2021
Claes Andersson	Vice ordförande	2022
Björn Gunnarsson	Ledamot	2021
Birgitta Häggström	Ledamot	2021
Karin Wall	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frida Strömberg	Suppleant	2021
Johan Olstam	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Tomas Lindqvist	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter
Li Arvehell

Valberedning
Bo Björkholm
Annie Karlsson, sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att moms ska debiteras och redovisas för försäljning av el, vatten m.m, när försäljningen sker genom individuell mätning och debitering (IMD). När domen trädde i kraft fanns det fortfarande oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, samt hur den ska beräknas. Under år 2020 har Skatteverket kommit ut med information hur man ska beräkna detta rent praktiskt. Den utgår ifrån grundprincipen att föreningen säljer vidare till självkostnadspris, då blir den utgående och ingående momsen lika stora. Vilket innebär att föreningens nettomoms blir 0 kr. I undantagsfall kan man använda sig av "viktning", man räknas ut en procentsats för den avdragsgilla momsen och drar av den på inkommande fakturor för el.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den sänktes med 10,6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

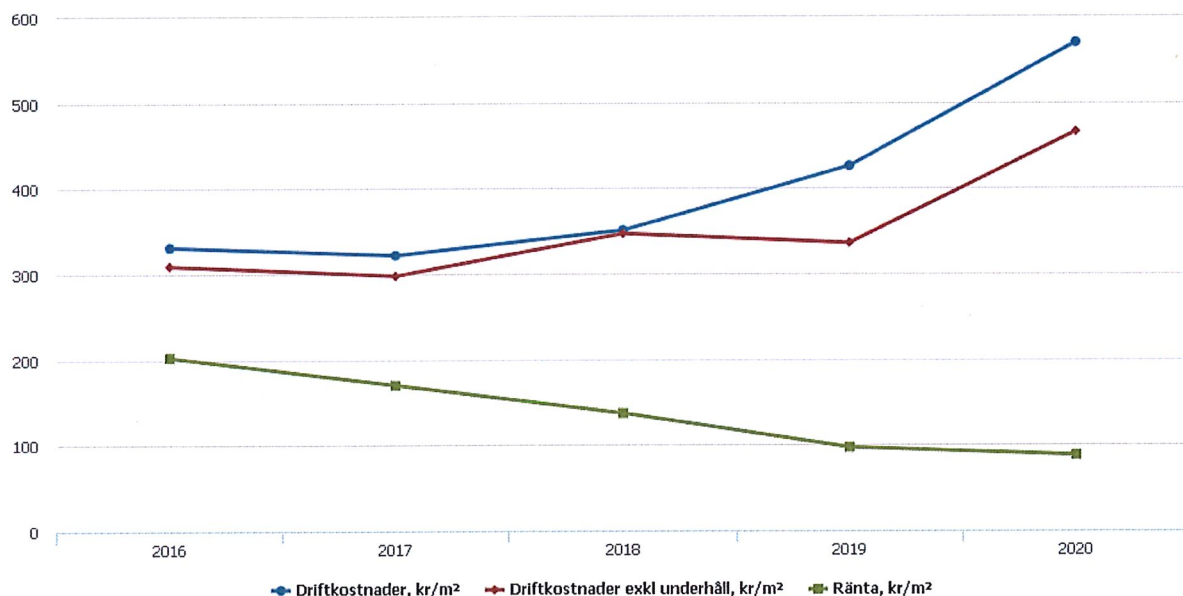
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 629	4 641	4 651	4 662	4 669
Resultat efter finansiella poster	-102	638	1 053	574	576
Resultat exklusive avskrivningar	662	1 400	1 815	1 318	1 317
Balansomslutning	77 324	78 341	78 183	78 259	78 406
Soliditet %	46	45	44	43	42
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	637	474	561	431	433
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	57	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	757	757	757	757	757
Driftkostnader, kr/m ²	570	426	351	349	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	466	336	347	325	309
Ränta, kr/m ²	88	97	137	170	202
Underhållsfond, kr/m ²	867	919	956	871	806
Lån, kr/m ²	7 363	7 517	7 664	7 811	7 952



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m², och lån kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 163 750	5 117 024	3 501 063	637 700
Disposition enl. årsstämmobeslut			637 700	-637 700
Reservering underhållsfond		292 000	-292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-578 994	578 994	
Årets resultat				-102 427
Vid årets slut	26 163 750	4 830 030	4 425 757	-102 427

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 138 763
Årets resultat	-102 427
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	578 994
Summa	4 323 330

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 323 330
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 628 571	4 640 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 286	300 678
Summa rörelseintäkter		4 802 857	4 941 344
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 174 308	-2 370 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 272	-431 019
Personalkostnader	Not 6	-254 315	-225 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 223	-762 059
Summa rörelsekostnader		-4 454 118	-3 789 132
Rörelseresultat		348 739	1 152 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	40 215	24 436
Räntekostnader	Not 9	-491 381	-538 947
Summa finansiella poster		-451 165	-514 511
Resultat efter finansiella poster		-102 427	637 700
Resultat före skatt		-102 427	637 700
Årets resultat		-102 427	637 700



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	68 273 536	68 997 863
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	481 899	389 595
Summa materiella anläggningstillgångar		68 755 434	69 387 458
Summa anläggningstillgångar		68 755 434	69 387 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 081
Skattekonto		28 575	10 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	256 485	360 701
Summa kortfristiga fordringar		285 060	372 430
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 283 795	8 581 175
Summa kassa och bank		8 283 795	8 581 175
Summa omsättningstillgångar		8 568 855	8 953 605
 Summa tillgångar		77 324 289	78 341 062

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 163 750	26 163 750
Fond för yttre underhåll		4 830 030	5 117 024
Summa bundet eget kapital		30 993 780	31 280 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 425 757	3 501 063
Årets resultat		-102 427	637 700
Summa fritt eget kapital		4 323 330	4 138 763
Summa eget kapital		35 317 110	35 419 537
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 988 570	41 033 062
Summa långfristiga skulder		26 988 570	41 033 062
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 010 742	819 176
Leverantörsskulder		194 278	202 154
Skatteskulder		14 117	10 711
Övriga skulder	Not 15	185 874	186 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	613 598	669 831
Summa kortfristiga skulder		15 018 609	1 888 463
Summa eget kapital och skulder		77 324 289	78 341 062



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2101
<i>Installationer</i>			
Installationer (IMD)	Linjär	10	2022
Takvärme	Linjär	15	2031
Solceller	Linjär	30	2047
Laddstolpar	Linjär	10	2030
<i>Standardförbättringar</i>			
Övernattningsslägenhet	Linjär	30	2047

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 215 480	4 215 606
Hyror, garage	188 100	187 625
Hyror, p-platser	89 172	81 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	475
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	9 250
Elavgifter	135 819	145 810
Summa nettoomsättning	4 628 571	4 640 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	150 480	150 486
Övriga ersättningar (överlåtelse-och pantavgifter, övernattningsrum)	16 982	34 679
Fakturerade kostnader	3 764	2 158
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Övriga rörelseintäkter	3 060	688
Försäkringsersättningar	0	112 674
Summa övriga rörelseintäkter	174 286	300 678

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-578 994	-497 382
Reparationer	-954 658	-187 262
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 824	-116 872
Försäkringspremier	-105 872	-99 098
Kabel- och digital-TV	-188 213	-187 737
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 193	-15 324
Serviceavtal	-10 765	-14 324
Obligatoriska besiktningar	-27 904	-17 215
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 375	0
Snö- och halkbekämpning	-9 751	-11 239
Förbrukningsinventarier	-21 734	-24 062
Vatten	-140 150	-153 845
Fastighetsel	-278 804	-352 395
Uppvärmning	-441 923	-465 403
Sophantering och återvinning	-111 405	-100 567
Förvaltningsarvode drift	-165 742	-127 885
Summa driftskostnader	-3 174 308	-2 370 609

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-178 451	-174 333
IT-kostnader	-6 312	-6 193
Övriga riskkostnader (felaktig avskriven skuld till medlem)	0	-149 488
Arvode, yrkesrevisorer	-24 775	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 801	-24 438
Inkasso	-675	-3 095
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 260	-20 677
Kontorsmateriel	-2 784	-1 098
Telefon och porto	-16 784	-20 272
Serviceavgifter	-6 700	-6 570
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	0	-5 625
Summa övriga externa kostnader	-261 272	-431 019

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-13 513	-2 548
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-67 500	-56 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-87 687	-79 028
Övriga personalkostnader	0	-700
Sociala kostnader	-39 115	-41 119
Summa personalkostnader	-254 315	-225 445

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-717 036	-717 075
Avskrivningar Standardförbättringar	-7 292	-7 292
Avskrivning Installationer	-39 896	-37 692
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-764 223	-762 059

Not 8 Ränteintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i andra företag	18 794	24 435
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 418	24 435
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	1
Summa ränteintäkter	40 215	24 436



Not 9 Räntekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-491 349	-538 605
Övriga räntekostnader	-32	-92
Övriga finansiella kostnader	0	-250
Summa räntekostnader	-491 381	-538 947

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 150 000	70 150 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Standardförbättring övernattningsslägenhet	218 750	218 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 368 750	80 368 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 356 304	-10 639 229
Standardförbättringar	-14 584	-7 292
	-11 370 888	-10 646 521

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-717 036	-717 075
Årets avskrivning standardförbättringar	-7 292	-7 292
	-724 328	-724 367

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 095 216	-11 370 888
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	68 273 536	68 997 863
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	58 076 661	58 793 697
Mark	10 000 000	10 000 000
Standardförbättringar	196 875	204 116

Taxeringsvärden

Bostäder	101 782 000	101 782 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	101 782 000	101 782 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	67 222 000	67 222 000
--	------------	------------

varav mark

	34 560 000	34 560 000
--	------------	------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer, IMD och Takvärme	590 208	590 208
	590 208	590 208
Årets anskaffningar		
Installationer	132 200	0
	132 200	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	722 408	590 208
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-200 613	-162 921
	-200 613	-162 921
Årets avskrivningar		
Installationer	-39 896	-37 692
	-39 896	-37 692
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-240 509	-200 613
	-240 509	-200 613
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-240 509	-200 613
Restvärde enligt plan vid årets slut	481 899	389 595
Varav		
Installationer	481 899	389 595

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 516	92 503
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 059	44 613
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 552	34 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 358	189 072
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 485	360 701

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 160 912	7 139 493
Transaktionskonto	1 120 883	1 439 682
Summa kassa och bank	8 283 795	8 581 175



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	40 999 312	41 852 238
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-337 524	-819 176
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-13 673 218	0
Långfristig skuld vid årets slut	26 988 570	41 033 062

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,10%	2021-04-28	2 500 000	0	0	2 500 000
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	6 449 620	0	66 152	6 383 468
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-09-01	2 922 750	0	433 000	2 489 750
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-12-30	2 350 000	0	50 000	2 300 000
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-03-30	6 750 000	0	0	6 750 000
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-09-30	9 000 000	0	0	9 000 000
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-01	5 129 868	0	270 024	4 859 844
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-03-30	6 750 000	0	33 750	6 716 250
Summa			41 852 238	0	852 926	40 999 312

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fyra lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 337 524 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 350 096 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 638 474 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för felaktigt avskriven skuld till medlem	149 488	149 488
Mottagna depositioner	33 310	30 670
Skuld sociala avgifter och skatter	3 076	3 015
Skulder för löneavdrag	0	1 138
Avräkning hyror och avgifter	0	2 280
Summa övriga skulder	185 874	186 591



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	65 542	65 542
Upplupna räntekostnader	29 511	30 925
Upplupna elkostnader	33 909	36 683
Upplupna värmekostnader	68 981	71 910
Upplupna kostnader för renhållning	4 080	2 040
Upplupna revisionsarvoden	19 000	12 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	95 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 576	354 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 598	669 831

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-04-13

Ort och datum

Behnam Hashemi Bani

Claes Andersson

Björn Gunnarsson

Birgitta Häggström

Karin Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2021



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Tomas Lindqvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557443474152

Dokument

Årsredovisning BRF Vattnet 2020-12-31

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2021-03-12 09:39:39 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-13 17:44:53 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Birgitta Häggström (BH)

BRF Vattnet (Ledamot)

haggstrom54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA HÄGGSTRÖM"

Signerade 2021-03-12 13:03:44 CET (+0100)

Björn Gunnarsson (BG)

BRF Vattnet (Ledamot)

bgu@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Gunnarsson"

Signerade 2021-03-12 14:26:59 CET (+0100)

Behnam Hashemi Bani (BHB)

BRF Vattnet (Ordförande)

behnam.fcb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BEHNAM HASHEMI BANI"

Signerade 2021-03-13 17:44:53 CET (+0100)

Karin Wall (KW)

BRF Vattnet (Ledamot)

karin.wall46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Louise Ulrika Wall"

Signerade 2021-03-12 11:43:01 CET (+0100)

Claes Andersson (CA)



Verifikat

Transaktion 09222115557443474152

BRF Vattnet (Vice Ordförande)
claes.alvering@live.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Åke Vilhelm Andersson"
Signerade 2021-03-12 11:10:59 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattnet, org. nr 769604-2675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattnet för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be- slut 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Vattnet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 19 mars 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Tomas Lindqvist

Förtroendevald revisor