

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen Vattnet
Org nr: 769604-2675



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Handwritten signature



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Vattnet får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 p.g.a. att man har gjort mer underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 561% till 474%.

I resultatet ingår avskrivningar med 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 400 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 70 067 000 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 187 tkr och planerat underhåll för 497 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2018, och visar på ett underhållsbehov på 290 tkr per år för de närmsta 9 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
OVK-besiktning	2015
Sockelrenovering	2015
Termostatbyte	2015
Ny trappa	2015
LED-lampor	2016
Målning fönster	2016
Målning	2017
Markytor	2017
Gemensamma utrymmen, torktumlare	2017
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Trapphusgolv och målning	175 000 kr
3 tvättmaskiner och 1 torktumlare	138 551 kr
Hissunderhåll	88 675 kr
Staket	95 156 kr

Planerat underhåll & investeringar

	År
Belysningssystem	2020
Fasader, Entréer & Utemiljö	2020
Entrédörrar	2020
Låssystem	2020
Laddstolpar	2020



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Thorén	Ordförande	2020
Behnam Hashemi Bani	Sekreterare	2021
Birgitta Häggström	Vice ordförande	2021
Björn Gunnarsson	Ledamot	2021
Martin Karlsson*	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Wall	Suppleant	2021
Johan Olstam	Suppleant	2020
Frida Strömberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Tomas Lindqvist	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter
Li Arvehell
KPMG AB

Valberedning
Bo Björkholm, sammankallande
Annie Karlsson

*Har flyttat från föreningen under verksamhetsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.



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.

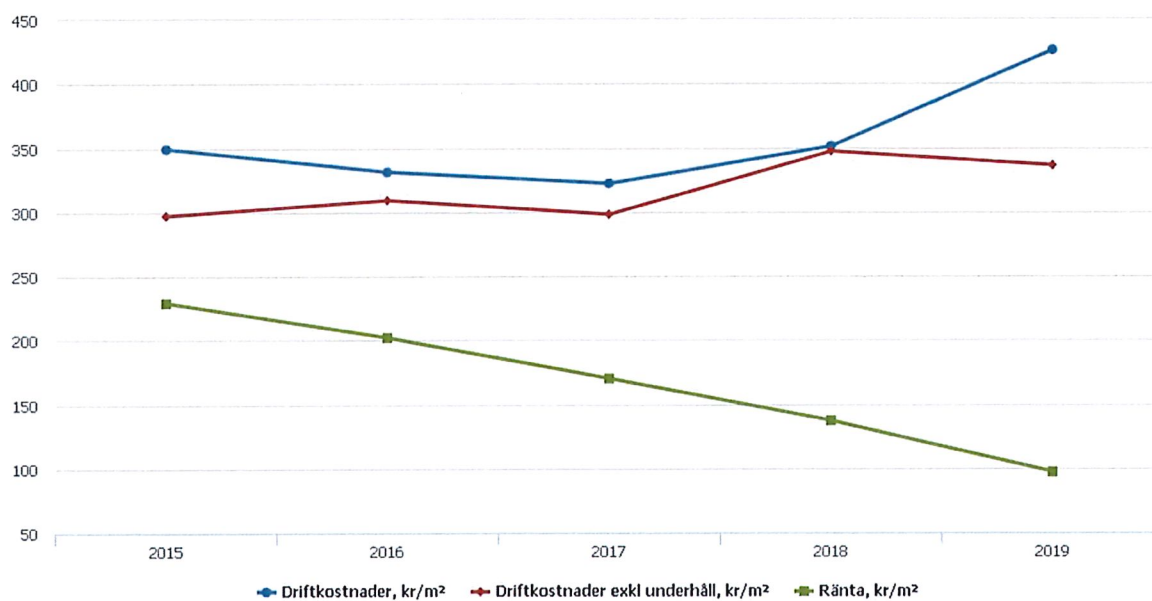
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 757kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 641	4 651	4 662	4 669	4 964
Resultat efter finansiella poster	638	1 053	574	576	636
Resultat exklusive avskrivningar	1 400	1 815	1 318	1 317	1 377
Balansomslutning	78 341	78 183	78 259	78 406	78 646
Soliditet %	45	44	43	42	41
Likviditet %	474	561	431	433	368
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	757	757	757	757	847
Driftkostnader, kr/m ²	426	351	349	331	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	347	325	309	297
Ränta, kr/m ²	97	137	170	202	229
Underhållsfond, kr/m ²	919	956	871	806	738
Lån, kr/m ²	7 517	7 664	7 811	7 952	8 112



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

oh

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 163 750	5 322 406	2 243 129	1 052 552
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 052 552	-1 052 552
Reservering underhållsfond		292 000	-292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-497 382	497 382	
Årets resultat				637 700
Vid årets slut	26 163 750	5 117 024	3 501 063	637 700

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 295 681
Årets resultat	637 700
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	497 382
Summa	4 138 763

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 138 763
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 640 666	4 650 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 678	294 823
Summa rörelseintäkter		4 941 344	4 945 595
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 370 609	-1 953 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 019	-265 452
Personalkostnader	Not 6	-225 445	-176 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 059	-761 981
Summa rörelsekostnader		-3 789 132	-3 157 377
Rörelseresultat		1 152 211	1 788 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	24 436	24 732
Räntekostnader	Not 9	-538 947	-760 398
Summa finansiella poster		-514 511	-735 666
Resultat efter finansiella poster		637 700	1 052 552
Resultat före skatt		637 700	1 052 552
Årets resultat		637 700	1 052 552



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	68 997 863	69 722 229
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	389 595	427 287
Summa materiella anläggningstillgångar		69 387 458	70 149 516
Summa anläggningstillgångar		69 387 458	70 149 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 081	6 092
Skattekonto		10 648	8 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	360 701	280 376
Summa kortfristiga fordringar		372 430	295 148
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 581 175	7 738 515
Summa kassa och bank		8 581 175	7 738 515
Summa omsättningstillgångar		8 953 605	8 033 663
Summa tillgångar		78 341 062	78 183 179



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 163 750	26 163 750
Fond för yttre underhåll		5 117 024	5 322 406
Summa bundet eget kapital		31 280 774	31 486 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 501 063	2 243 129
Årets resultat		637 700	1 052 552
Summa fritt eget kapital		4 138 763	3 295 681
Summa eget kapital		35 419 537	34 781 837
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 033 062	41 968 390
Summa långfristiga skulder		41 033 062	41 968 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	819 176	703 024
Leverantörsskulder		202 154	237 522
Skatteskulder		10 711	7 527
Övriga skulder	Not 15	186 591	33 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	669 831	451 787
Summa kortfristiga skulder		1 888 463	1 432 952
Summa eget kapital och skulder		78 341 062	78 183 179



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
<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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 215 606	4 205 779
Hyror, garage	187 625	188 100
Hyror, p-platser	81 900	94 875
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	475	-475
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	9 250	-10 875
Elavgifter	145 810	173 368
Summa nettoomsättning	4 640 666	4 650 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	150 486	150 309
Övriga ersättningar (överlåtelse-och pantavgifter, övernattningsrum)	34 679	29 248
Fakturerade kostnader	2 158	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	11
Övriga rörelseintäkter	688	42
Försäkringsersättningar	112 674	112 693
Summa övriga rörelseintäkter	300 678	294 823

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-497 382	-23 000
Reparationer	-187 262	-259 661
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 872	-111 972
Försäkringspremier	-99 098	-80 912
Kabel- och digital-TV	-187 737	-186 832
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 324	-2 050
Serviceavtal	-14 324	-6 859
Obligatoriska besiktningar	-17 215	-26 033
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 375
Snö- och halkbekämpning	-11 239	-7 703
Förbrukningsinventarier	-24 062	-19 294
Vatten	-153 845	-138 243
Fastighetsel	-352 395	-343 505
Uppvärmning	-465 403	-505 320
Sophantering och återvinning	-100 567	-114 579
Förvaltningsarvode drift	-127 885	-124 369
Summa driftkostnader	-2 370 609	-1 953 705



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-174 333	-168 221
IT-kostnader	-6 193	-5 178
Företagsförsäkringar	0	-500
Övriga riskkostnader (felaktig avskriven skuld till medlem)	-149 488	0
Arvode, yrkesrevisor	-17 500	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-24 438	-15 385
Inkasso	-3 095	-3 974
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 677	-19 048
Kontorsmateriel	-1 098	0
Telefon och porto	-20 272	-18 770
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-247
Serviceavgifter	-6 570	-6 440
Bankkostnader	-1 730	-3 865
Övriga externa kostnader	-5 625	-6 949
Summa övriga externa kostnader	-431 019	-265 452

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Timlöner	-2 548	0
Styrelsearvoden	-45 500	-44 800
Sammanträdesarvoden	-56 550	-46 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 028	-38 715
Övriga kostnadsersättningar	0	-10 395
Övriga personalkostnader	-700	0
Sociala kostnader	-41 119	-35 529
Summa personalkostnader	-225 445	-176 239

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-717 075	-716 997
Avskrivningar Standardförbättringar	-7 292	-7 292
Avskrivning Installationer	-37 692	-37 692
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-762 059	-761 981

Not 8 Ränteintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 435	24 512
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	220
Summa ränteintäkter	24 436	24 732



Not 9 Räntekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-538 605	-760 393
Övriga räntekostnader	-92	-5
Övriga finansiella kostnader	-250	0
Summa räntekostnader	-538 947	-760 398

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 150 000	70 150 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Standardförbättring övernattningslägenhet	218 750	218 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 368 750	80 368 750

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 639 229	- 9 922 232
Standardförbättringar	-7 292	0
	-10 646 521	-9 922 232

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-717 075	-716 997
Årets avskrivningar standardförbättringar	-7 292	-7 292
	-724 367	-724 289

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	68 997 863	69 722 229
Varav		
Byggnader	58 793 697	59 510 771
Standardförbättringar	204 166	211 458
Mark	10 000 000	10 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	101 782 000	70 067 000
Totalt taxeringsvärde	101 782 000	70 067 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 222 000</i>	<i>56 283 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 560 000</i>	<i>13 784 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer, IMD och Takvärme	590 208	297 313
Årets anskaffningar		
Installationer	0	292 895
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	590 208	590 208

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installationer	-162 921	-125 229
	-162 921	-125 229
Årets avskrivningar		
Installationer	-37 692	-37 692
	37 692	-37 692
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-200 613	-162 921
	-200 613	-162 921
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-200 613	-162 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	389 595	427 287

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 503	90 689
Förutbetalda driftkostnader	0	13 076
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 613	43 583
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 513	34 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 072	98 652
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 701	280 376

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 139 493	7 115 058
Transaktionskonto	1 439 682	621 456
Summa kassa och bank	8 581 175	7 738 515

dw

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	41 852 238	42 671 414
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-819 176	-703 024
Långfristig skuld vid årets slut	41 033 062	41 968 390

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-03-30	6 750 000	0	0	6 750 000
SWEDBANK	1,03%	2020-04-28	2 500 000	0	0	2 500 000
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	6 515 772	0	66 152	6 449 620
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-09-01	3 355 750	0	433 000	2 922 750
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-12-30	2 400 000	0	50 000	2 350 000
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	5 399 892	0	270 024	5 129 868
Summa			42 671 414	0	819 176	41 852 238

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 819 176 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 276 704 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 37 756 358 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för felaktigt avskriven skuld till medlem	149 488	0
Mottagna depositioner	30 670	29 290
Skuld sociala avgifter och skatter	3 015	1 582
Skulder för löneavdrag	1 138	0
Avräkning hyror och avgifter	2 280	2 220
Summa övriga skulder	186 591	33 092

dw

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	65 542	65 542
Upplupna räntekostnader	30 925	28 956
Upplupna elkostnader	36 683	15 855
Upplupna värmekostnader	71 910	77 669
Upplupna kostnader för renhållning	2 040	4 080
Upplupna revisionsarvoden	12 600	12 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	95 156	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 975	247 085
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 831	451 787

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

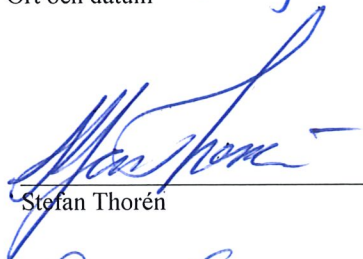
	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-03-03

Ort och datum



Stefan Thorén



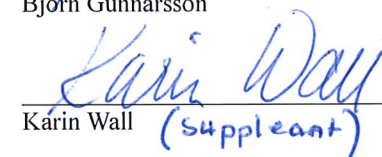
Behnam Hashemi Bani



Björn Gunnarsson



Birgitta Häggström



Karin Wall (suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-25



KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Tomas Lindqvist
Förtroendevald revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 utfört 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 2019 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 25 mars 2020

KPMG AB


Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Tomas Lindqvist
Förtroendevald revisor