



**MBF**

MÅLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*Brf VATTUORMEN 41*

*2020*

**Brf Vattuormen 41**  
**Org nr 716419-8090**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Olofsson	Ordförande	2022
Gunilla Brodin	Ledamot	2021
Johan Hulting	Ledamot	2022
Carina Hagström-Bergh	Ledamot	2022
Rolf Elliot	Ledamot	2021
Tanja Raassina	Suppleant	2021
Johan Garpenhag	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christina Fahlén och Ulla Höjgård.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2000-11-01 fastigheten Vattuormen 41 i Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 7 plan med källare. Vinden inreddes med en lägenhet 2003. 2009 gjordes en lokal om till lägenhet. Bostadshuset innehåller 30 lägenheter och 3 lokaler fördelade enligt följande:

12 st 1 rum och kök  
5 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök  
6 st 5 rum och kök

#### Yta m<sup>2</sup>

Resturang	129 (+ 34 biyta)
Blomsterhandel	98
Kontor	47

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1952.

Gemensamhetsanläggning Tvättstuga.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total bostadsyta 2 263 m<sup>2</sup>, lokalyta 274 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning baseras på bostadsrättslagen. Överlåtelse- och pantavgift tas ut och betalas till MBF.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med AB Energibevakning avseende fastighetsskötsel och med Mickes Fönsterputs & Städ AB avseende trappstädning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har hållit sju sammanträden under året exklusive konstituerande möte efter årsmötet i juni. En majoritet av mötena har hållits digitalt på grund av pandemin. Sommarmingel och Gransamverkan ställdes in.
- Stamspolning, hela fastigheten exklusive restaurangen i februari. Rengöring av tre dränagebrunnar i källaren i november.
- Fuktmätning badrum, besiktning av disk- och tvättmaskinsinstallationer.
- Målning/renovering av entrédörr Norr Mälarstrand + dörr till blomsterhandeln från Garvar Lundins Gränd.
- Nya dörrar till gården. Proloc gårdsdörrar.
- Byte av vissa avloppsrör i källaren. Alexander VVS teknik AB.
- Ny avluftare till värmecentralen installerad.
- Problem med råttor i källaren. Troligen orsakat av "hål" i bottenplattan.
- Enkät till alla medlemmar rörande bredband-TV och avtalet med Telenor.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2021.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

#### Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	kr	1 971 688	1 932 501	1 948 091	1 928 265
Resultat efter finansiella poster	kr	-21 604	-370 711	12 134	-14 086
Soliditet	%	85	85	84	84
Likviditet	%	88	53	67	107
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	527	527	527	527
Låneskuld per totala kvm *	kr	2 603	2 676	2 750	2 768
Kreditskuld per totala kvm *	kr	428	427	422	416
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	139	149	152	152
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	2 441	2 248	2 263	2 190

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

\* Låneskuld per totala kvm exkluderar föreningens checkkredit, se Nyckeltalet Kreditskuld per totala kvm (Balansräkning Checkräkningskredit).

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	42 833 057	2 971 720	545 457	-886 343	-370 711
Reservering till yttre fond			225 500	-225 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-302 794	302 794	
Balansering av föregående års resultat				-370 711	370 711
Årets resultat					<u>-21 604</u>
Belopp vid årets utgång	42 833 057	2 971 720	468 163	-1 179 760	-21 604

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 179 759
Årets resultat	-21 604
	<u>-1 201 363</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	507 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-138 600
I ny räkning balanseras	-1 569 763
	<u>-1 201 363</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-21 604
Dispositioner	-368 400
	<u>-390 004</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	836 563
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 971 688	1 932 501
Övriga rörelseintäkter		0	109 377
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 971 688</b>	<b>2 041 878</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-902 811	-1 167 018
Periodiskt underhåll	5	-138 600	-302 794
Övriga externa kostnader	6	-128 266	-118 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-757 074	-757 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 926 751</b>	<b>-2 345 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 937</b>	<b>-303 719</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 582	27 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 123	-94 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 541</b>	<b>-66 992</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 604</b>	<b>-370 711</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 604</b>	<b>-370 711</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-21 604	-370 711
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		138 600	302 794
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-507 000	-225 500
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-390 004</b>	<b>-293 417</b>

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

51 706 443

52 463 517

*Summa materiella anläggningstillgångar*

51 706 443

52 463 517

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

3 400

3 400

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

3 400

3 400

**Summa anläggningstillgångar**

**51 709 843**

**52 466 917**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

1 737

4 223

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 549

63 068

Klientmedel i SHB

1 534 989

804 910

*Summa kortfristiga fordringar*

1 601 275

872 201

**Summa omsättningstillgångar**

**1 601 275**

**872 201**

**Summa tillgångar**

**53 311 118**

**53 339 118**

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser

42 833 057

42 833 057

Upplåtelseavgifter

2 971 720

2 971 720

Fond för yttre underhåll

468 163

545 457

*Summa bundet eget kapital*

46 272 940

46 350 234

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 179 759

-886 343

Årets resultat

-21 604

-370 711

*Summa fritt eget kapital*

-1 201 363

-1 257 054

**Summa eget kapital**

**45 071 577**

**45 093 180**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

3 310 375

6 602 875

Checkräkningskredit

12

1 103 707

1 083 118

**Summa långfristiga skulder**

**4 414 082**

**7 685 993**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

3 292 500

186 500

Leverantörsskulder

128 474

75 303

Skatteskulder

30 440

27 315

Övriga skulder

13

39 442

54 049

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

334 603

216 778

**Summa kortfristiga skulder**

**3 825 459**

**559 945**

**Summa eget kapital och skulder**

**53 311 118**

**53 339 118**



**Kassaflödesanalys**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	44 936	-303 719
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	757 074	757 074
Erhållen ränta	32 583	27 558
Erlagd ränta	-99 123	-94 550
	<hr/>	<hr/>
	735 470	386 363
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	1 005	24 193
Ökning/minskning leverantörsskulder	159 514	-71 301
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>895 989</b>	<b>339 255</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-403 692
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-403 692</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning checkkredit	20 589	11 273
Amortering av skuld	-186 500	-186 500
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-165 911</b>	<b>-175 227</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>730 078</b>	<b>-239 664</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>804 910</b>	<b>1 044 574</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 534 989</b>	<b>804 910</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Reparation av murskador mot Norr Mälarstrand.
- Renovering/målning av innerdörr mot gården, Garvar Lundins gränd..
- Uppfräschning av entréerna mot gården (t ex målning, ny golvbeläggning, ramp för cyklar).

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 193 484	1 193 484
Hyror lokaler	597 672	588 204
Vattenavgifter, restaurang	12 284	12 166
Avgifter för kabel-TV	95 040	94 740
Övriga hyrestillägg	71 268	71 268
Övriga intäkter	1 940	17 677
Återförd reservering	0	-1 500
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 971 688	1 976 039
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-43 538
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 971 688</u></b>	<b><u>1 932 501</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetskötsel	96 155	84 760
Reparationer, löpande underhåll	75 533	334 018
Elavgifter	30 251	32 217
Uppvärmning	353 434	377 978
Vatten och avlopp	57 118	54 639
Renhållning	29 233	25 439
Försäkringar	47 466	45 617
Kabel-TV/Internet	95 040	94 118
Övriga fastighetskostnader	0	1 211
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 580	117 020
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>902 810</u></b>	<b><u>1 167 017</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Spolning av hela fastigheten	40 359	0
Renovering entrédörr	35 916	0
Branddörrar	62 325	0
Montering staket	0	25 044
Ventilation i lokal	0	205 000
Anläggningsarbeten	0	72 750
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>138 600</u></b>	<b><u>302 794</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	19 375
Kontorsmaterial	658	0
Kommunikation	1 835	2 037
Porto	440	270
Revision	13 700	12 300
Föreningsmöten	2 356	6 236
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 314	62 339
Övriga förvaltningskostnader	10 189	10 412
Konsultarvoden	30 990	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 784	5 742
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>128 266</u></b>	<b><u>118 711</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 335	1 278
Övriga ränteintäkter	348	2 480
Utdelning MBF	28 900	23 800
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>32 583</u></b>	<b><u>27 558</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 118 950	37 677 543
Omklassificering - Tak (Rör)	0	1 441 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 118 950</u>	<u>39 118 950</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 294 953	-6 537 879
Årets avskrivningar	-757 074	-757 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 052 027</u>	<u>-7 294 953</u>
Utgående planenligt värde	<u>31 066 923</u>	<u>31 823 997</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 639 520	20 639 520
Utgående planenligt värde	<u>20 639 520</u>	<u>20 639 520</u>
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>51 706 443</u></b>	<b><u>52 463 517</u></b>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 229 000	29 229 000
Taxeringsvärde mark	71 342 000	71 342 000
	<u>100 571 000</u>	<u>100 571 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	7 571 000	7 571 000
	<u>100 571 000</u>	<u>100 571 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	27	0
Övriga fordringar - vattendeb lokal	1 710	3 063
Övriga fordringar - MBF korrigerig av överlåtelseavgift	0	1 160
	<u>1 737</u>	<u>4 223</u>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>		

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	1,35	2022-11-30	1 659 625
Danske Bank	1,19	2023-12-29	1 650 750
Stadshypotek	1,24	2021-12-01	1 870 000
Stadshypotek	1,24	2021-12-01	1 422 500
Summa skulder till kreditinstitut			6 602 875
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-186 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 106 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 310 375
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 670 375

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 229 000	29 229 000
Taxeringsvärde mark	71 342 000	71 342 000
	<u>100 571 000</u>	<u>100 571 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	7 571 000	7 571 000
	<u>100 571 000</u>	<u>100 571 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	27	0
Övriga fordringar - vattendeb lokal	1 710	3 063
Övriga fordringar - MBF korrigering av överlåtelseavgift	0	1 160
	<u>1 737</u>	<u>4 223</u>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>1 737</b>	<b>4 223</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	1,35	2022-11-30	1 659 625
Danske Bank	1,19	2023-12-29	1 650 750
Stadshypotek	1,24	2021-12-01	1 870 000
Stadshypotek	1,24	2021-12-01	1 422 500
Summa skulder till kreditinstitut			6 602 875
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-186 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 106 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 310 375
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 670 375

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

*Övriga ansvarsförbindelser*

Inga ansvarsförbindelser finns.

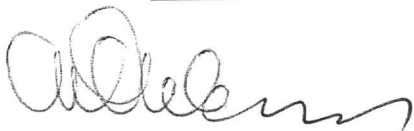
**Not 12 Checkräkningskredit**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Danske Bank	1 103 707	1 083 118
Beviljat belopp 2 000 000 kr		
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 103 707</b>	<b>1 083 118</b>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	39 442	43 899
Övriga kortfristiga skulder	0	10 150
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>39 442</u></b>	<b><u>54 049</u></b>

Stockholm 2021-02-12



Maria Olofsson  
Ordförande



Gunilla Brolin  
Ledamot



Johan Hulting  
Ledamot



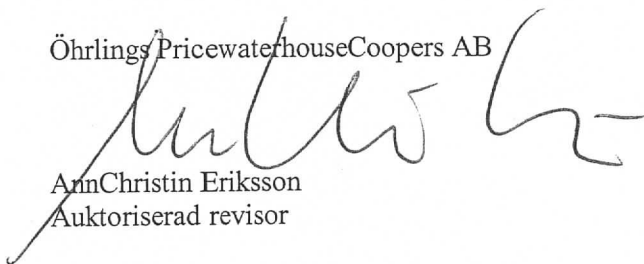
Carina Hagström-Bergh  
Ledamot



Rolf Elliot  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen 41, org.nr 716419-8090

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 41 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Vattuormen 41 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås den 1 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor