



# Årsredovisning 2017

Brf Vattenmyntan

Org. 769622-8076

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Brf Vattenmyntan, Stensövägen 16, 138 30 Älta  
[styrelsen@vattenmyntan.se](mailto:styrelsen@vattenmyntan.se)

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)

[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

**Föreningens fastighet**, Nacka Älta 14:105 i Nacka kommun förvärvades 2011-09-01.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Stensövägen 16-18. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

2 873 kvm utgör lägenhetsyta och 464 kvm garageyta. I föreningen finns 36 parkeringsplatser varav 7 st på egen mark. Övriga parkeringsplatser, se nedan.

Lägenhetsfördelning  
9 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen äger tillsammans med grannarna tre gemensamhetsanläggningar och har följande andelar:

GA78 Parkering andra sidan 9/36 (Harsyran och Sjöängen äger övriga delar)

GA79 Källsortering 36/121 (Harsyran och Stensötan äger övriga delar)

GA 80 Garage 20/72 (Harsyran och Stensötan äger övriga delar)

Kostnader för dessa debiteras föreningen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme och värmepump.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installations AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

För skötsel av trädgård samt snöplogning har föreningen avtal med Assar Trädgårdstjänst AB. För hisservice har föreningen avtal tecknat med Kone AB.

Föreningen har tecknat avtal för Triple Play med TeliaSonera.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2011-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-04-27. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 57 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anne-Marie Thunqvist	ordförande
Björn Sverre Hjellödegård	sekreterare
Margareta Hjelmstad	kassör
Göran Frisk	ledamot
Stellan Lundin	ledamot
Anders Friberg	suppleant
Gustav Högberg	suppleant

Till **revisor** har Ola Trané, BoRevision i Sverige AB valts, och till revisorssuppleant har Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB valts.

**Valberedningen** består av Ulla Nordén och Yvonne Holmström varav den förste är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

JM har ersatt föreningen för betydande ökade kostnader för fjärrvärmerna för några år sedan. Orsaken var en icke fungerande värmepump.

Den 28 januari 2018 gick föreningens 3-5 års garanti ut. Under hösten har styrelsen fått information om fel i en del lägenheter. Det har främst varit sprickor i kaklen i duschrullen. Detta kommer JM att åtgärda under våren 2018. Även andra mindre fel har JM redan åtgärdat eller kommer att göra under våren. Ett litet elfel har också åtgärdats i alla lägenheterna. För mycket var kopplat på en fas.

Föreningen har återgått till faktisk debitering av varmvattnet, 45 kr per m<sup>3</sup>, från den 1 juli 2017.

Föreningens resultat för år 2017 är -190 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -279 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 902 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 712 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 712 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde 386 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 263 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till amortering av lån 1 mars 2018.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 25 kr/kvm boarea. För 2016 avsattes 50 kr/kvm, totalt 143 650 kr. Under 2017 avsätter föreningen 140 000 kr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	42 824 000	46 396 000	215 475	-850 566	-278 830	88 306 080
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			143 650	-143 650		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-278 830	278 830	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-189 846	-189 847
<b>Belopp vid årets utgång</b>	42 824 000	46 396 000	359 125	-1 273 046	-189 846	88 116 233

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 221	2 178	2 199	2 175	2 104
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-190	-279	-316	-524	2 045
Soliditet, %	77,1	76,9	76,5	76,3	76,4
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 964	9 055	9 229	9 320	9 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 906	14 906	14 906	14 906	14 906
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,88	1,96	2,54	2,92	3,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,8	22,8	23,3	23,4	23,4

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 273 046
Årets resultat	-189 846
	<hr/>
	-1 462 892
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	140 000
I ny räkning överföres	-1 602 892
	-1 462 892

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 221 340	2 178 036
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 221 340</b>	<b>2 178 036</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-871 990	-894 968
Övriga externa kostnader	4	-109 436	-96 304
Personalkostnader	5	-41 434	-44 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 741	-901 741
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 924 601</b>	<b>-1 937 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>296 739</b>	<b>240 411</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-11	45
Räntekostnader		-486 574	-519 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-486 585</b>	<b>-519 241</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-189 846</b>	<b>-278 830</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-189 846</b>	<b>-278 830</b>



## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	112 999 036	113 900 777
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 999 036</b>	<b>113 900 777</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>112 999 036</b>	<b>113 900 777</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordran Entreprenören		0	15 350
Övriga fordringar		87	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 727	24 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 814</b>	<b>39 792</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 206 032</b>	<b>819 946</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 267 846</b>	<b>859 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 266 882</b>	<b>114 760 515</b>



## BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	89 220 000	89 220 000
Yttre fond	359 125	215 475
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>89 579 125</b>	<b>89 435 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-1 273 046	-850 566
Årets resultat	-189 846	-278 830
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 462 892</b>	<b>-1 129 396</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>88 116 233</b>	<b>88 306 079</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Fastighetslån	24 686 120	25 752 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 686 120</b>	<b>25 752 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av fastighetslån	1 066 340	262 640
Leverantörsskulder	56 088	82 862
Aktuell skatteskuld	5 644	20 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 457	335 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 464 529</b>	<b>701 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>114 266 882</b>	<b>114 760 515</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	296 739	240 411
Justeringar för avskrivningar	901 741	901 741
Erhållen ränta mm	-11	45
Erlagd ränta	-486 574	-519 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>711 895</b>	<b>622 911</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	9 123
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-22 022	21 258
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-26 774	49 451
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-14 373	10 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>648 726</b>	<b>713 682</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-262 640	-762 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-262 640</b>	<b>-762 640</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>386 086</b>	<b>-48 958</b>
Likvida medel vid årets början	819 946	868 904
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 206 032</b>	<b>819 946</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %

#### *Fastighetskatt/fastighetsavgift*

Föreningens bostäder är för närvarande undantagna från fastighetsavgift, då fastigheten åsatts värdeår 2013. För lokaler beskattas föreningen idag med 1% av taxeringsvärdet.

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 830 564	1 830 564
	Hysesintäkter p-platser	59 550	68 100
	Hysesintäkter garage	148 680	140 793
	Avgift bredband	93 940	95 040
	VA bostäder	53 941	43 246
	Övriga intäkter	34 665	293
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 221 340</b>	<b>2 178 036</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetskötsel	39 016	35 340
	Gemensamhetsanläggningar	67 885	60 055
	Löpande underhåll	9 495	22 751
	Skötsel inomhus	55 362	55 766
	Skötsel utomhus vinter	43 302	90 445
	Skötsel utomhus sommar	35 707	0
	Fastighetsel	141 955	132 126
	Fjärrvärme	185 622	212 717
	Vatten/avlopp	109 717	111 235
	Sophantering	34 774	35 964
	Fastighetsförsäkring	22 896	11 561
	Fastighetskatt	-4 516	10 160
	Bredband/Kabel-tv	93 656	93 651
	Vattenavläsning	5 442	5 220
	Förbrukningsmaterial/inventarier	21 191	17 976
	Hisservice	10 486	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>871 990</b>	<b>894 967</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	68 292	66 176
	Revisionsarvode	24 644	13 125
	Kostnad för stämmor och möten	6 508	9 760
	Bankkostnader	2 693	3 020
	Medlemsavgift till brf-organisation	4 930	0
	Övriga externa tjänster	2 369	4 223
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>109 436</b>	<b>96 304</b>

<b>Not 5</b>	<b>Styrelsearvode</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Styrelsearvode	35 411	37 637
	Sociala kostnader	6 023	6 975
	<b>Summa styrelsearvode</b>	<b>41 434</b>	<b>44 612</b>

## NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	116 700 000	116 700 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 700 000	116 700 000		
	Ingående avskrivningar	-2 799 223	-1 897 482		
	Årets avskrivningar	-901 741	-901 741		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 700 964	-2 799 223		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 999 036</b>	<b>113 900 777</b>		
	Redovisat värde byggnader	86 473 126	87 374 867		
	Redovisat värde mark	26 525 910	26 525 910		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>112 999 036</b>	<b>113 900 777</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	52 282 222 40 282 222	52 282 222 40 282 222		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	7 647	7 283		
	Upplupen intäkt VA	17 991	0		
	Övriga förutbetalda kostnader	36 089	17 073		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>61 727</b>	<b>24 356</b>		
Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 065 360	1 050 560		
	Amortering efter 5 år	23 620 760	24 701 900		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 686 120</b>	<b>25 752 460</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2018</b>	<b>2017-12-31</b>
	Stadshypotek	2018-03-01	3,14	810 000	8 970 075
	Stadshypotek	2020-03-01	1,32	6 300	8 312 310
	Stadshypotek	2020-03-01	1,10	250 040	8 470 075
	<b>Summa</b>			<b>1 066 340</b>	<b>25 752 460</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 066 340</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>24 686 120</b>

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	174 700	177 731
	Upplupen kostnad el	13 907	13 326
	Upplupen kostnad fjärrvärme	24 544	28 282
	Upplupen kostnad revision	19 000	13 125
	Upplupet styrelsearvode inkl soc.avgifter	35 296	34 519
	Upplupna räntekostnader	40 380	40 677
	Upplupen kostnad GA	20 519	20 708
	Övriga upplupna kostnader	8 111	7 136
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>336 457</b>	<b>335 504</b>

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 500 000</b>	<b>27 500 000</b>

Nacka 2018-03-19

Ann-Marie Thunqvist

Stellan Lundin

Margareta Hjelmstad

Göran Frisk

Björn Sverre Hjellödegård

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2018.

BoRevision i Sverige AB

Ola Trané

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan, org.nr. 769622-8076

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenmyntan för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattenmyntan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2018



Ola Trané

BoRevision AB