

Brf Vattenmyntan

# Årsredovisning 2020



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning

för

# Brf Vattenmyntan

Org.nr 769622-8076

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

# Förvaltningsberättelse 2020

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av varmvatten till de boende.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Älta 14:105, Nacka kommun vilken förvärvades år 2011.

Byggnaderna är uppförda 2013 och har värdeår 2013. Byggnaderna består av två flerbostadshus i 4 våningar samt källare med gatuadress Stensövägen 16 - 18, 138 30 Älta. Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

9 st	2 rum och kök	533 kvm
19 st	3 rum och kök	1 564 kvm
8 st	4 rum och kök	<u>776 kvm</u>
Total bostadsyta uppgår till		2 873 kvm

Föreningen har 7 parkeringsplatser på egen mark samt disponerar ytterligare 9 parkeringsplatser utomhus samt 20 platser i ett garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 20 platser, markförlagda sopbehållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning med oljeavskiljare samt markparkering med 9 platser.

Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA 78 - markparkering 9/36 platser med Brf Harsyran (9/36) och Brf Älta Sjöängen (18/36)

GA 79 - källsortering 36/121 lägenheter med Brf Stensötan (48/121) och Brf Harsyran (37/121)

GA 80 -garage 20/72 platser med Brf Stensötan (32/72) och Brf Vattenmyntan (20/72)

### Servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende markparkering och vattenledningar.

Servitut belastande fastigheten finns för vattenledningar samt för vatten och avlopp.

### Styrelse för tiden 1 jan - 3 juni

Anne-Marie Thunqvist	Ledamot	Ordf
Göran Frisk	Ledamot	
Margareta Hjelmstad	Ledamot	
Yvonne Holmström	Ledamot	
Caroline Hernström	Ledamot	
Gustav Högberg	Ledamot	
Björn Sverre Hjellödegård	Suppleant	

### Styrelse för tiden 3 juni - 31 dec

Yvonne Holmström	Ledamot	Ordf
Martin Krey	Ledamot	
Anne-Marie Thunqvist	Ledamot	
Caroline Hernström	Ledamot	
Gustav Högberg	Ledamot	
Liselotte van den Tempel	Suppleant	
Hans Andersson	Suppleant	

### Revisor

Ola Trané	BoRevision AB
Jörgen Götehed	Revisorssuppleant

### Valberedning

Anders Friberg	
Ulla Nordén	Sammanställande

### Firmatecknare

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

### Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020.

Styrelsen har under året haft 12 sammanträden jämte konstituerande möte.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Wahlings Installationsservice AB för fastighetsskötsel, service och fastighetsjour
- Assars Trädgårdstjänst AB för snöröjning och trädgårdsskötsel
- KEAB Gruppen AB, städning av allmänna utrymmen
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Telia Sverige AB för bredband/TV
- Nacka Energi för elnät och Mälarenergi Försäljning AB för elhandel
- Minol Mätteknik för avläsning vattenförbrukning
- Vattenfall för fjärrvärme
- Berendsen Textil Service AB för entrémattor
- Kone AB för hissservice
- Handelsbanken för konton, bg och lån (Stadshypotek)
- Söderberg & Partners för fastighetsförsäkring
- Lövhagen UWS AB för service på underjordsbehållare för hushållssopor
- KTC Control för service av ventilation

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

### Verksamheten under 2020

Årsmötet hölls detta år utomhus i juni på grund av Coronapandemin och det fungerade bra. Andra halvåret hölls digitala styrelsemöten för att minska risken för smitta. Av samma anledning blev tyvärr varken den traditionsenliga vårstädningen eller det uppskattade julbordet av det här året.

Under året förbereddes en upprustning av bersån där den lilla sandlådan kommer att tas bort och ersättas ett bord och av en bänk.

En lägenhet på nedre botten drabbades av en vattenskada då ett elementrör var trasigt. Skadan faller på föreningen då det, enligt expertutlåtande, ej var orsakat av den boende. Vattenskador är vanligt förekommande föreningar och därför är självriskan på vattenskador hög, ett prisbasbelopp, under året 48 300 SEK, per skadetillfälle. Skadan är återställd och föreningen har fått ersättning för alla kostnader utöver självriskan.

Under året har föreningen börjat redovisa moms för individuell mätning och debitering av varmvatten till de boende, då det ingår i det obligatoriska momssystemet.

### Ekonomi

Årets löpande kostnader, amortering enligt plan samt avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av årets intäkter.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av varmvatten och erlägger en avgift varje månad för bredband/TV.

## Medlemsinformation

Under 2020 har 2 överlåtelse skett, föregående år 5.

Vid ingången av 2020 hade föreningen 56 medlemmar och 54 medlemmar vid utgången av 2020.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 187	2 202	2 204	2 221	2 178
Res. efter finansiella poster (tkr)	-161	-252	-178	-190	-279
Balansomslutning (tkr)	111 374	112 540	112 935	*	*
Soliditet**	78,5%	77,9%	77,9%	77,1%	76,9%
Årsavgift bostäder kr/kvm***	673	673	670	670	670
Bankskuld kr/kvm boyta	8 143	8 500	8 593	8 964	9 055
Räntekänslighet****	12,8	13,3	13,4	*	*

\* Nyckeltalet har tidigare inte redovisats, oredovisade år anges som \*

\*\*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

\*\*\* Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (debiteras enligt faktisk förbrukning)

\*\*\*\* Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift (exkl. Triple Play)

### Avsättning till underhåll

Avsättning till yttre reparationsfond för föreningens fastighetsunderhåll ska ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.

Styrelsen föreslår en avsättning på 223 000 kr till reparationsfonden för yttre underhåll samt en avsättning till fonden för byte av sopkärl med 25 000 kr i likhet med föregående år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre rep.fond	Fond för sopkärl	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 220 000	659 125	25 000	-1 965 479	-251 919
Disp. av 2019 års resultat		198 000	25 000	-474 918	251 919
Årets resultat					<u>-160 912</u>
Belopp vid årets utgång	89 220 000	857 125	50 000	-2 440 397	-160 912

### Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-2 440 397
Årets resultat	<u>-160 912</u>
	-2 601 309

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	223 000
Till fond för byte av sopkärl avsätts	25 000
i ny räkning överförs	<u>-2 849 309</u>
	-2 601 309

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

## RESULTATRÄKNING

	2020-01-01		2019-01-01
	<u>2020-12-31</u>	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>
<b><u>Rörelseintäkter</u></b>			
Nettoomsättning	2 187 350	2	2 200 549
Övriga rörelseintäkter	20 443	3	1 082
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 207 793</b>		<b>2 201 631</b>
<b><u>Rörelsekostnader</u></b>			
Driftskostnader	-1 034 927	4	-1 068 529
Övriga externa kostnader	-122 712	5	-116 678
Personalkostnader	-59 320	6	-82 955
Avskrivningar	-901 741	7	-901 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 118 700</b>		<b>-2 169 903</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b><u>89 093</u></b>		<b><u>31 728</u></b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-250 005		-283 647
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-250 005</b>		<b>-283 647</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-160 912</u></b>		<b><u>-251 919</u></b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b><u>2020-12-31</u></b>	<b>Not</b>	<b><u>2019-12-31</u></b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader och mark	110 293 813	7	111 195 554
<b>Summa materiella anl.tillgångar</b>	<b>110 293 813</b>		<b>111 195 554</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>110 293 813</b>		<b>111 195 554</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Avgifts- och hyresfordringar	4 946		989
Övriga fordringar	29 484		34 858
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	72 709	8	44 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>107 139</b>		<b>80 137</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>972 843</b>		<b>1 264 105</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>1 079 982</u></b>		<b><u>1 344 242</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>111 373 795</u></b>		<b><u>112 539 796</u></b>



**BALANSRÄKNING, FORTS**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>2020-12-31</u></b>	<b>Not</b>	<b><u>2019-12-31</u></b>
<b>Eget kapital</b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Medlemsinsatser	89 220 000		89 220 000
Yttre reparationsfond	907 125		684 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>90 127 125</b>		<b>89 904 125</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat	-2 440 397		-1 965 479
Årets resultat	-160 912		-251 919
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 601 309</b>		<b>-2 217 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b><u>87 525 816</u></b>		<b><u>87 686 727</u></b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut	14 920 070	9	24 154 365
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 920 070</b>		<b>24 154 365</b>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	8 475 600		266 340
Leverantörsskulder	164 605		131 934
Egna skatteskulder	8 594		7 119
Övriga kortfristiga skulder	50		0
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	279 060	10	293 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 927 909</b>		<b>698 704</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b><u>111 373 795</u></b>		<b><u>112 539 796</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>20-01-01</b>	<b>19-01-01</b>
	<b><u>20-12-31</u></b>	<b><u>19-12-31</u></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	89 093	31 728
Avskrivningar	901 741	901 741
Erhållen ränta m.m.	0	0
Erlagd ränta	-250 005	-283 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b><u>740 829</u></b>	<b><u>649 822</u></b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+) ökning (-) av kundfordringar	-3 957	0
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	-23 045	-52 630
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	32 672	125 737
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-12 726	-2 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b><u>733 773</u></b>	<b><u>720 212</u></b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering av långfristiga lån	-1 025 035	-266 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b><u>-1 025 035</u></b>	<b><u>-266 340</u></b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-291 262</b>	<b>453 872</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 264 105</u>	<u>810 233</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>972 843</u></b>	<b><u>1 264 105</u></b>

## **NOTER**

### **NOT NR 1**

#### **Redovisningsprinciper**

##### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### **Anläggningstillgångar**

##### **Avskrivningar**

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Byggnad: 100 år från 2013

#### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 2**

#### **Nettoomsättning**

	<b><u>2020-01-01- 2020-12-31</u></b>	<b><u>2019-01-01- 2019-12-31</u></b>
Årsavgifter	1 830 564	1 830 564
Hysesintäkt, parkering	59 400	58 200
Hysesintäkt, garage	158 900	165 900
Avgift bredband	103 248	103 248
Vattenintäkter	35 238	42 637
SUMMA	<b><u>2 187 350</u></b>	<b><u>2 200 549</u></b>

**NOT NR 3**

**Övriga intäkter**

	<b><u>2020-01-01- 2020-12-31</u></b>	<b><u>2019-01-01- 2019-12-31</u></b>
Påminnelseavgift	300	540
Övriga intäkter	0	542
Försäkringsersättning	<u>20 143</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>2 207 793</u>	<u>2 201 631</u>

**NOT NR 4**

**Driftskostnader**

	<b><u>2020-01-01- 2020-12-31</u></b>	<b><u>2019-01-01- 2019-12-31</u></b>
Fastighetsskötsel	30 440	29 984
Fastighetsskötsel, övr (inkl. sommar och vinterskötsel)	80 651	101 482
Städ	41 952	45 448
Obligatoriska besiktningar	0	78 250
Hiss	32 585	26 773
Serviceavtal	11 027	10 844
El	126 353	161 461
Värme	149 873	171 262
Vatten/avlopp	107 737	103 565
Sophämtning	47 561	39 360
Sophämtning, extra	5 625	5 401
Kabel TV	105 152	105 152
Gemensamhetsanläggningar	99 176	100 079
Försäkring	30 388	27 345
Förbrukningsinventarier	2 995	0
Filterinköp	12 066	10 476
Fastighetsavgift/-skatt	4 297	4 297
Reparationer	44 502	47 350
Underhåll	24 180	0
Försäkringsskador	<u>78 367</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>1 034 927</u>	<u>1 068 529</u>

**NOT NR 5**

**Övriga externa kostnader**

	<b><u>2020-01-01- 2020-12-31</u></b>	<b><u>2019-01-01- 2019-12-31</u></b>
Arvode ekonomisk förvaltning	73 081	71 076
Revisionsarvode	18 348	17 605
Övriga förvaltningskostnader	31 283	27 997
Konsultarvode	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>122 712</u>	<u>116 678</u>

**NOT NR 6**

**Personalkostnader**

	<b><u>2020-01-01- 2020-12-31</u></b>	<b><u>2019-01-01- 2019-12-31</u></b>
Styrelsearvode	48 100	64 820
Sociala kostnader	<u>11 220</u>	<u>18 135</u>
SUMMA	<u>59 320</u>	<u>82 955</u>

**NOT NR 7**

**Byggnader och mark**

	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	116 700 000	116 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 700 000	116 700 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 504 446	-4 602 705
Årets avskrivningar	<u>-901 741</u>	<u>-901 741</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 406 187</u>	<u>-5 504 446</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>110 293 813</u></b>	<b><u>111 195 554</u></b>
Varav byggnader	83 767 903	84 669 644
Varav mark	<u>26 525 910</u>	<u>26 525 910</u>
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>110 293 813</b>	<b>111 195 554</b>

**Fastighetsskatt**

Byggnaden har åsatts värdeår 2013 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder t.o.m. år 2028. Taxeringsvärde framgår av not 7.

Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage. Vattenmyntans andel utgör 5/18-delar av totalt taxeringsvärde.

**Taxeringsvärde Älta GA:80**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnadsvärde Lokaler	1 547 000	1 547 000
Fördelat på		
Brf Vattenmyntan	5/18	429 722
Brf Harsyran	5/18	429 722
Brf Stensötan	4/9	<u>687 556</u>
		1 547 000

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Taxeringsvärde Älta 14:105</b>	66 000 000	66 000 000
Byggnadsvärde	46 000 000	46 000 000
Markvärde	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b><u>66 000 000</u></b>	<b><u>66 000 000</u></b>
<b>Taxeringsvärde Älta GA:80 Vattenmyntans andel</b>		
Byggnad	<u>429 722</u>	<u>429 722</u>
<b>SUMMA totalt taxeringsvärde</b>	<b>66 429 722</b>	<b>66 429 722</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	429 722	429 722

<b>NOT NR 8</b>	<b>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</b>	
	<b><u>20-12-31</u></b>	<b><u>19-12-31</u></b>
Förutbetald försäkringspremie	10 461	9 467
Upplupen vattenintäkt	9 778	13 193
Telia Triple Play	26 240	0
GA 79 & G A80	21 000	16 500
Bostadsrätterna	<u>5 230</u>	<u>5 130</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>72 709</u></b>	<b><u>44 290</u></b>

<b>NOT NR 9</b>	<b>Räntejust.</b>	<b>Skulder kreditinstitut</b>	
		<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2021.03.01	1,05%	8 141 000
Stadshypotek	2024.03.01	1,03%	8 392 480
Stadshypotek	2025.03.01	1,02%	6 862 190
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>23 395 670</u></b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			<u>8 141 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>334 600</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>8 475 600</u></b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>14 920 070</u></b>
Beräknad låneskuld 2025.12.31			21 672 670

<b>NOT NR 10</b>	<b>Uppl. kostn./förutb.intäkter</b>	
	<b><u>20-12-31</u></b>	<b><u>19-12-31</u></b>
Upplupna räntekostnader	20 160	23 478
Förskottsbetalda hyror och avgifter	175 765	173 651
Uppl revisionsarvoden	18 990	19 080
Uppl styrelsearvoden inkl sociala avgifter	62 160	61 110
Uppl kostnad GA	1 985	5 516
Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>10 476</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b><u>279 060</u></b>	<b><u>293 311</u></b>


<b>NOT NR 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	
	<b><u>20-12-31</u></b>	<b><u>19-12-31</u></b>
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

**NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Älta 2021 - 04 - 26



Yvonne Holmström



Martin Krey



Anne-Marie Thunqvist



Caroline Hernström



Gustav Högborg

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2021



Ola Trané

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)