



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

Brf Vattuormen 35-40

# Årsredovisning 2023



rJqHps7mC-H15owOE70



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Vattuormen 35–40 (716418–6533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-13 och nuvarande stadgar godkändes vid extra föreningsstämma 2023-09-25 samt registrerades hos Bolagsverket 2024-01-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Vattuormen 35-40 Stockholms kommun, omfattande adressen Garvar Lundins Gränd 3-8. Vattuormen 35-40 byggdes år 1929 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
106	Lägenheter, bostadsrätt	6 510
5	Lägenheter, hyresrätt	294

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret mot brand, vatten och inbrott. I försäkringsomfattningen ingår bl. a även styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot sanering av ohyra i bostad. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-17. På stämman deltog 34 medlemmar fysiskt, en deltog via ombud och 7 närvarade digitalt. En extrastämma avhölls 2023-09-25 för röstning kring nytt stadgeförslag, med 30 medlemmar närvarade fysiskt, 6 närvarande digitalt och en deltog via ombud.

### Styrelsen har under januari till maj 2023 utgjorts av:

<b><u>Namn:</u></b>	<b><u>Roll:</u></b>
Fredrika Erlandsson	Ordförande
Johan Isoz	Vice ordförande/ledamot
Rouzbeh Heidari	Kassör/Ledamot
Hanna Sejlitz	Sekreterare
Erik Tevell	Ledamot
Henric Strömberg	Ledamot
Alan Björk	Ledamot
Kristine Evenbom	Suppleant
Michael Johnson	Suppleant

## Styrelsen har under juni till december 2023 utgjorts av:

<u>Namn:</u>	<u>Roll:</u>
Fredrika Erlandsson	Ordförande
Johan Isoz	Vice ordförande/ledamot
Rouzbeh Heidari	Kassör/Ledamot
Felix Arvberger	Sekreterare – avgick vid frånflyttning 2023-11
Erik Tevell	Ledamot
Henric Strömberg	Ledamot
Joakim Scharp	Ledamot
Cecilia Lind	Suppleant – ersattes av Wilhelm von Döbeln 2023-12
Alan Björk	Suppleant
Michael Johnson	Suppleant – ledamot och sekreterare från 2023-11

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorerna Mats Lehtipalo med Birger Nordmark (suppleant) från Adeco Revisorer KB.

## Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Marie-Louise Hedlund, Hans von Euler och Peter Forsander.

## Genomförda större åtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2023	Besiktning, rengöring och förbättring av fastigheternas ventilation, liksom godkänd OVK-besiktning Införande av uppdaterat, förbättrat låssystem till resp. port Analys, besiktning och planering av kommande åtgärder gällande fastigheternas källargolv inklusive dagvattenledningar och avlopp.
2022	Värmeoptimering med installation av värmegivare i lägenheter Stamspolning Insättning av nya källardörrar i hus 3, 5 och 7 Målning och reparation av vindsvåningarnas fönster och balkongdörrar Ny avgasare till fjärrvärmecentral i 5:an samt nya cirkulationspumpar till båda värmecentralerna
2021	Upprustning av gårdarna till hus 6 och 8
2020	Upprustning av framsidorna som vetter mot gatan.
2019	Fönsterrenovering
2016	Målning av yttertak samt taksäkerhetsåtgärder.
2015	Stamspolning. Målning av trapphus.
2013	Renovering av föreningens två (2) fjärrvärmecentraler och installation av nya termostater i samtliga lägenheter.
2011 - 2012	Renovering av takvåningsterrasser.
2009	Renoverade rökkanaler (garanti 10 år).
2003 – 2004	Byggnation av (vissa) balkonger.
1995 – 1996	Ombyggnation rörande stambyten (badrum/WC, kök), el-dragning. Renovering av tak, fasad, trapphus och tvättstugor. Uppvärmning via fjärrvärme.

## Större framtida planerade åtgärder

År	Åtgärd
2024	Gemensamt fiberavtal (om beslut på stämman 2024). Förbättring av dagvattenavrinning, GLG3. Översyn och möjligt utbyte av stammar till dagvattenledning i källargolv. Översyn och reparation av sprickor i källarväggar och golv. Åtgärda problem med skadedjur. Lagning av puts i anslutning av fönster.

## Årsavgifter

Avgifterna var oförändrade under 2023. En avgiftshöjning på tio procent är beslutad för 2024.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 166 st. Under året har 8 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 161 st.

## Insatser/Kapitaltillskott

Inga insatser eller kapitaltillskott har tillförts föreningen under året.

## Föreningens större avtal under året

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning	BOAX

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett större OVK-arbete genomförts i föreningens samtliga lägenheter.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 161	3 176	2 860	2 539
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 566	-1 083	-673	-629
Soliditet (%)	98,2%	98,7%	98,7%	98,9%
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	410	408	356	307
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta (kr)	22	10	14	-3
Räntekänslighet (%)	0%	0%	0%	0%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	228	205	207	181
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	78%	83%	80%	77%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 339 818	45 011 709	1 500 000	-5 351 316	-1 082 976	57 640 735
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-279 522	279 522		
Balanseras i ny räkning				-1 082 976	1 082 976	
Årets resultat					-1 565 735	-1 565 735
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 339 818</b>	<b>45 011 709</b>	<b>1 220 478</b>	<b>-6 154 770</b>	<b>-1 565 735</b>	<b>56 075 000</b>



## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-6 154 770
Årets resultat	-1 565 735
<b>Totalt</b>	<b>-7 720 505</b>

Avsättning till yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond	-1 188 501
Balanseras i ny räkning	-6 832 004
<b>Summa</b>	<b>-7 720 505</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 161 474	3 176 001
Övriga rörelseintäkter		257 459	4 921
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 418 933</b>	<b>3 180 922</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 364 225	-3 498 224
Övriga externa kostnader	4	-39 877	-91 917
Personalkostnader och arvoden	5	-129 299	-107 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 223	-568 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 062 624</b>	<b>-4 266 539</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 643 691</b>	<b>-1 085 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 956	2 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>77 956</b>	<b>2 642</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 565 735</b>	<b>-1 082 975</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 565 735</b>	<b>-1 082 975</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 565 735</b>	<b>-1 082 976</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	52 881 908	53 359 538
Inventarier, maskiner och installationer	7	146 543	198 136
Summa materiella anläggningstillgångar		53 028 451	53 557 674
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 033 451	53 562 674
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		7 672	11 272
Övriga fordringar	8	132 486	421 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 699	98 770
Summa kortfristiga fordringar		299 857	531 465
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	3 764 667	4 315 117
Summa kassa och bank		3 764 667	4 315 117
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 064 524	4 846 582
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		57 097 975	58 409 256

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 575 027	62 575 027
Fond för yttre underhåll		1 220 478	1 500 000
Summa bundet eget kapital		63 795 505	64 075 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 154 770	-5 351 316
Årets resultat		-1 565 735	-1 082 976
Summa fritt eget kapital		-7 720 505	-6 434 292
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 075 000</b>	<b>57 640 735</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		601 766	206 608
Skatteskulder		1 545	-
Övriga skulder		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 664	531 913
Summa kortfristiga skulder		1 022 975	768 521
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 097 975</b>	<b>58 409 256</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 643 691	-1 085 617
Avskrivningar	529 223	568 584
Erlagd ränta och ränteintäkter	77 956	2 641
	<u>-1 036 512</u>	<u>-514 392</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 036 512</b>	<b>-514 392</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 601	-6 140
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-48 045	4 426
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	395 158	-14 625
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-134 480	54 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-820 278</b>	<b>-475 965</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	3 905 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>3 905 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-820 278</b>	<b>3 429 035</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 584 945</b>	<b>1 155 910</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 764 667</b>	<b>4 584 945</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

## Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	51 152 806	0,78%	0,78%
Ombyggnad tak	1 070 187	2,50%	2,50%
Ombyggnad hissar	566 595	Helt avskriven	Helt avskriven
Ombyggnad balkonger/altaner	662 713	2%	2%
Ombyggnad värmeanläggning	192 047	5%	5%
Ombyggnad värmeanläggning	275 962	5%	5%
Ombyggnad undercentraler	481 250	10%	10%
Byggnadsinventarier	151 915	10%	10%
	<hr/> 54 553 475		
Maskiner, inventarier och installationer			
Tvättstugeutrustning	1 027 998	10%	10%
UC	306 250	Helt avskriven	Helt avskriven
Gasservice	60 000	5%	5%
Kabel-tv	399 547	Helt avskriven	Helt avskriven
	<hr/> 1 793 795		

## Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 670 683	2 655 765
Hyror	475 009	499 702
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 782	19 484
Avgift för andrahandsuthyrning	-	1 050
<b>Summa</b>	<b>3 161 474</b>	<b>3 176 001</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	161 943	97 700
Städning	187 410	167 400
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 611	106 625
Trädgårdsskötsel	28 821	58 004
Snöröjning	33 833	14 244
Reparationer	455 154	214 677
El	166 564	204 074
Uppvärmning	1 089 709	1 004 549
Vatten	294 772	184 146
Sophämtning	187 470	129 041
Försäkringspremie	87 867	81 233
Fastighetsavgift bostäder	176 379	168 609
Övriga fastighetskostnader	22 103	37 957
Kabel-tv/Bredband/IT	34 361	45 557
Förvaltningsarvode ekonomi	102 678	100 481
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 078	2 983
Panter och överlåtelse	17 954	27 175
Juridiska åtgärder	14 994	27 590
Övriga externa tjänster	40 023	246 657
	<b>3 175 724</b>	<b>2 918 702</b>
<b>Underhåll</b>		
Installationer	163 438	-
VA/Sanitet	-	50 625
Värme	-	73 722
Ventilation	819 188	-
Stamspolning	-	110 466
Lås	-	33 396
Fönster	-	156 250
Balkonger	205 875	-
Övrigt	-	155 063
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 364 225</b>	<b>3 498 224</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	8 627	1 134
Lokalhyra	-	813
Konsultarvode	-	64 220
Revisionarvode	31 250	25 750
<b>Summa</b>	<b>39 877</b>	<b>91 917</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2023	2022
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	29 299	7 814
<b>Summa</b>	<b>129 299</b>	<b>107 814</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	51 152 806	51 152 806
-Ombyggnad	3 248 754	3 248 754
-Mark	8 394 174	8 394 174
-Byggnadsinventarier	151 915	151 915
	62 947 649	62 947 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 588 111	-9 062 391
-Årets avskrivning enligt plan	-477 630	-525 720
	-10 065 741	-9 588 111
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 881 908</b>	<b>53 359 538</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	94 600 000	94 600 000
Mark	219 000 000	219 000 000
	313 600 000	313 600 000
Bostäder	313 600 000	313 600 000
Lokaler	-	-
	313 600 000	313 600 000

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 793 795	1 793 795
	<u>1 793 795</u>	<u>1 793 795</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 595 659	-1 552 795
-Årets avskrivning enligt plan	-51 593	-42 864
	<u>-1 647 252</u>	<u>-1 595 659</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>146 543</b>	<b>198 136</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2023	2022
Skattefordringar	-	6 225
Skattekonto	132 486	145 370
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	837 589	269 828
<b>Summa</b>	<b>970 075</b>	<b>421 423</b>

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

## Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
Handelsbanken sparkonto	-	2 000 000
Handelsbanken placeringskonto	2 000 000	-
Marginalen bank	218 069	212 604
Handelsbanken affärskonto	709 009	2 102 513
<b>Summa</b>	<b>2 927 078</b>	<b>4 315 117</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>Fastighetsinteckningar i eget förvar.</i>		
Fastighetsinteckningar	34 102 000	34 102 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 102 000</b>	<b>34 102 000</b>

## Not 11 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2024- -

Fredrika Erlandsson

Rouzbeh Heidari

Henric Strömberg

Johan Isoz

Joakim Scharp

Michael Johnson

Erik Tevell

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

Mats Lehtipalo  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 35-40  
Org.nr. 716418-6533

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 35-40 för år 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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 osäkerhetsfaktor 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.



## 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 Brf Vattuormen 35-40 för år 2023 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 revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Adeco Revisorer KB

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR

