



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Elise Thunell	Ordförande
Clara Backlund	Ledamot
Samuel Wiklund	Ledamot

Jimmy Hörnfeldt	Suppleant
Nils Oscar Ivars	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Bromér	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Jonas Axnäs
Jimmy Riazzoli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenborgen 10	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

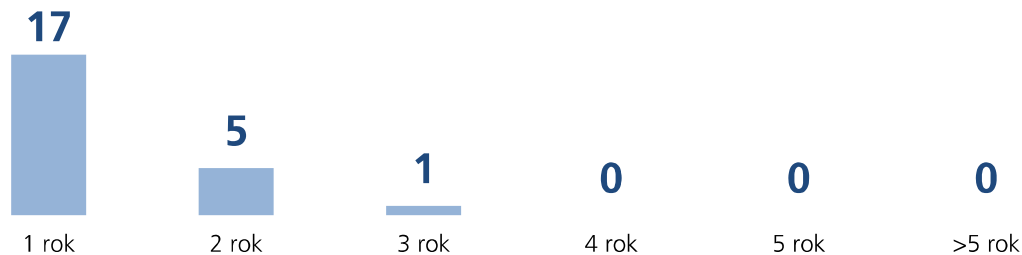
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 986 m², varav 966 m² utgör boyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio	20 m ²	tills vidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Snickarbod, cykelrum	Snickarbod, cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	Fog & Fönster
OVK	2020	Svensk ventilations service
Åtgärder ventilation och öppna spisar	2020	dito
Dränering	2017	JA Stenspecialist
OVK	2016	Ventexpert
Stamspolning	2015	
Ommålning av trapphus, byte av port och säkerhetsdörrar	2014	Svenska skydd
Byte av värmecentral och radiatorventiler	2013	Genomfört av Fortum
Nya armaturer i trapphus	2010	Rörelsestyrda
Tilläggsisolering fönster	2010 - 2011	Genomfört av Mistral
Byte av torkskåp	2009	Torkskåpet utbytt, Podab
Byte av tvättmaskin	2009	En tvättmaskin utbytt, Podab
Byte av tvättmaskin	2006	En tvättmaskin utbytt, Miele
Fönsterrenovering	2006	Delér
Ny hissmotor installerad	2006	
Spolat stammar	2005	Rena avlopp i Sverige AB
Nyinstallation hiss	1996	dito
Elstambyte	1996	dito
Rörstambyte	1996	Genomfört av Skanska
Omputsning av fasad	1996	dito
Nya balkonger	1996	dito
Renovering av balkonger	1996	dito
Omläggning av tak	1996	dito

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

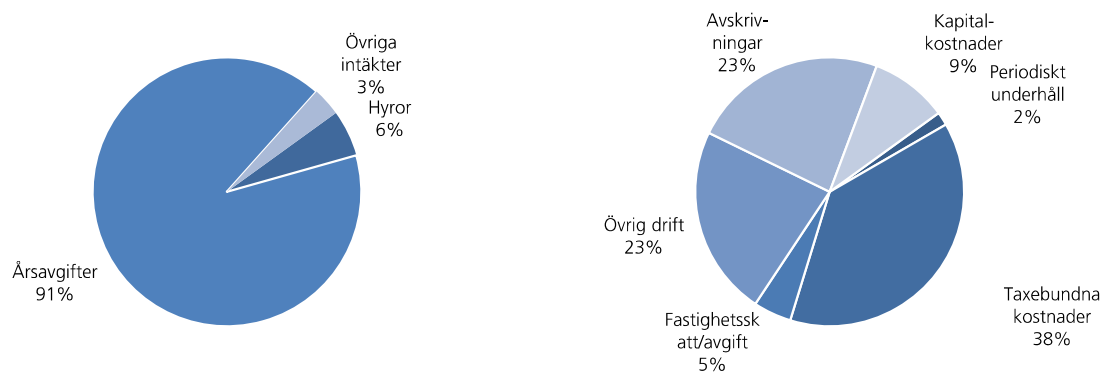
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabelTV
Teknisk förvaltning	föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 224 466	437 037
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	810 232	804 433
Finansiella intäkter	3 385	415
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 823
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
	813 617	1 807 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	565 477	733 311
Finansiella kostnader	78 366	73 664
Ökning av kortfristiga fordringar	5 663	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	15 721	213 268
	1 665 228	1 020 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	372 856	1 224 466
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-851 610	787 429

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	761	763	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 281	3 000	3 000	3 000
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 043	4 079	3 043	3 043
Elkostnad/m ² totalyta	65	46	41	50
Värmekostnad/m ² totalyta	199	196	176	185
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	28	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	75	59	54
Soliditet (%)	87	83	86	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27	-245	-1 186	35
Nettoomsättning (tkr)	810	805	827	837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 966 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 141 581	0	0	21 141 581
Upplåtelseavgifter	1 940 393	0	0	1 940 393
Fond för yttre underhåll	199 681	199 681	0	0
S:a bundet eget kapital	23 281 655	199 681	0	23 081 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 815 653	-199 681	-244 570	-2 371 402
Årets resultat	-26 719	-26 719	244 570	-244 570
S:a fritt eget kapital	-2 842 372	-226 400	0	-2 615 972
S:a eget kapital	20 439 283	-26 719	0	20 466 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 719
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 615 971
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 681
summa balanserat resultat	-2 842 371
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	13 750
att i ny räkning överförs	-2 828 621

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	810 041	804 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191	-184
Summa rörelseintäkter		810 232	804 433
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-483 939	-655 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 538	-78 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-196 493	-242 444
Summa rörelsekostnader		-761 970	-975 755
RÖRELSERESULTAT		48 262	-171 322
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 385	415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 366	-73 664
Summa finansiella poster		-74 981	-73 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 719	-244 570
ÅRETS RESULTAT		-26 719	-244 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	23 132 179	23 328 672
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 132 179	23 328 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 132 179	23 328 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 525	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	372 102	1 223 574
Summa kortfristiga fordringar		377 627	1 223 574
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 175	1 175
Summa kassa och bank		1 175	1 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		378 802	1 224 749
SUMMA TILLGÅNGAR		23 510 981	24 553 421

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 081 974	23 081 974
Fond för yttre underhåll	Not 10	199 681	0
Summa bundet eget kapital		23 281 655	23 081 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 815 653	-2 371 402
Årets resultat		-26 719	-244 570
Summa fritt eget kapital		-2 842 372	-2 615 972
SUMMA EGET KAPITAL		20 439 283	20 466 002
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 940 000	3 940 000
Leverantörsskulder		32 272	35 437
Skatteskulder		4 049	3 207
Övriga skulder		10 462	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	84 915	98 775
Summa kortfristiga skulder		3 071 698	4 087 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 510 981	24 553 421

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsrening	Fullt avskriven	15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	736 998	735 161
Hyror lokaler	45 625	60 000
Bredbandsintäkter	39 600	39 450
Hyresrabatt	-17 500	-30 000
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	5	6
	810 041	804 617

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	191	-184
	191	-184

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 375	9 375
	Städning entreprenad	17 256	17 256
	Hissbesiktning	1 958	1 916
	Gemensamma utrymmen	6 329	3 205
	Gård	6 894	6 890
	Serviceavtal	4 482	1 996
	Förbrukningsmateriel	1 402	4 014
		47 695	44 652
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 466	1 424
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 188
	Hiss	2 309	29 213
	Fönster	0	69
		3 775	32 894
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	13 750	0
	Ventilation	0	183 695
		13 750	183 695
	Taxebundna kostnader		
	El	64 579	44 894
	Värme	196 024	193 681
	Vatten	31 874	29 956
	Sophämtning/renhållning	25 708	26 051
	Grovsopor	0	1 749
		318 185	296 331
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 642	20 764
	Kabel-TV	40 055	39 752
		61 697	60 516
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 837	36 977
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	483 939	655 065
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	1 535	1 898
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 250
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	0	4 000
	Förvaltningsarvode	45 046	44 064
	Administration	10 844	1 208
	Konsultarvode	1 163	5 375
		81 538	78 245
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	151 361	151 361
	Förbättringar	45 132	89 886
	Maskiner	0	1 197
		196 493	242 444

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 630 638	26 630 638
	Utgående anskaffningsvärde	26 630 638	26 630 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 301 966	-3 060 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-196 493	-241 247
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 498 459	-3 301 966
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 132 179	23 328 672
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 474 114	6 474 114
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 990 000	15 142 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	18 000 000
		46 990 000	33 142 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 600 000	32 800 000
	Lokaler	390 000	342 000
		46 990 000	33 142 000
Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 573	84 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	84 573	84 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 573	-83 376
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 197
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-84 573	-84 573
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	421	283
	Klientmedel hos SBC	137 899	226 880
	Räntekonto hos SBC	233 782	996 411
		372 102	1 223 574

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		199 681	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		199 681	0

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	3,800 %	600 000	600 000	2023-01-09
	Handelsbanken	4,300 %	340 000	340 000	2023-03-08
	Handelsbanken	3,800 %	1 000 000	1 000 000	2023-02-10
	Handelsbanken	3,800 %	1 000 000	1 000 000	2023-02-10
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 000 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		2 940 000	3 940 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 940 000	-3 940 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 940 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		6 437 196	6 437 196

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Värme		0	21 953
	Ränta		16 706	11 422
	Avgifter och hyror		68 209	65 400
			84 915	98 775

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Höjning av föreningens avgifter (5%) 2023.	

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Elise Thunell
Ordförande

Clara Backlund
Ledamot

Samuel Wiklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattenborgen 10, org. nr 716420-2769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenborgen 10 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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

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 revisions sed 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. Risker 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 Brf Vattenborgen 10 för år 2022 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	736 000	736 998	736 000
Hyror lokaler	60 000	45 625	60 000
Bredbandsintäkter	39 000	39 600	39 000
Hyesrabatt	-30 000	-17 500	0
Överlåtelse/pantsättning	0	5 313	0
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	191	0
	805 000	810 232	835 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-11 000	-9 375	-10 000
Städning entreprenad	-25 000	-17 256	-18 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 958	-2 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-6 329	0
Gård	-8 000	-6 894	-10 000
Serviceavtal	-3 000	-4 482	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 402	0
	-59 000	-47 695	-44 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-1 466	0
Hiss	0	-2 309	0
	-30 000	-3 775	-10 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-13 750	0
Ventilation	-50 000	0	0
	-50 000	-13 750	0
Taxebundna kostnader			
El	-69 000	-64 579	-43 000
Värme	-214 000	-196 024	-181 000
Vatten	-33 000	-31 874	-29 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-25 708	-20 000
Grovsopor	-2 000	0	0
	-347 000	-318 185	-273 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-21 642	-21 000
Kabel-TV	-44 000	-40 055	-42 000
	-67 000	-61 697	-63 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 112	-38 837	-36 000
	-35 112	-38 837	-36 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 535	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 500	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-45 046	-46 000
Administration	-2 000	-10 844	-1 000
Konsultarvode	-5 000	-1 163	0
	-85 000	-81 538	-68 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-152 000	-151 361	-152 000
Förbättringar	-40 000	-45 132	-79 000
	-192 000	-196 493	-231 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-865 112	-761 970	-725 000
RÖRELSERESULTAT			
	-60 112	48 262	110 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 370	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-108 000	-76 367	-66 000
Ränta checkräkning	0	1	0
Övriga räntekostnader	0	-2 000	0
	-108 000	-74 981	-66 000
RESULTAT			
	-168 112	-26 719	44 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se