

Årsredovisning 2021

BRF FARVATTNET

769614-1725



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FARVATTNET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-08-31 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms län.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheterna Selet 1 och Farvattnet 1 med en tomtareal om 1 349 kvm (Selet 1) och 3 872 kvm (Farvattnet 1). Föreningens gatuadresser är Sickla Kanalgata 46, 48, 71, 73, 75, 77, 79 och 81, 120 68 Stockholm. Marken innehas med tomträtt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2001/2002.

Selet 1 har 30 st lägenheter om totalt 2 665 kvm och Farvattnet 1 har 72 st lägenheter om totalt 5 309 kvm. Av de totalt 102 lägenheterna är 101 st upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 7 974 kvm. Till fastigheten hör även 30 garageplatser (i Farvattnet 1) och 9 p-platser.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Farvattnet 1:

2 stycken 1 rum och kök

64 stycken 2 rum och kök

4 stycken 3 rum och kök

2 stycken 5 rum och kök

Selet 1:

9 stycken 2 rum och kök

17 stycken 3 rum och kök

4 stycken 5 rum och kök

FÖRSÄKRING

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg finns.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Hans-Ove Lindh	Ordförande	2022
Ann-Christine Jungmar	Styrelseledamot	2022
Magnus Wannfors	Styrelseledamot	2022
Peter Hammarström	Styrelseledamot	2022
Joakim Wittkull	Styrelseledamot	2022
Karin Vaks	Suppleant	2022

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

VALBEREDNING

Roland Wilhelmsson och Per Sundell.

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Niklas Jonsson Revisor PwC

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Nabo (tidigare BoNea) har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Rubin Facilitetservice AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Farvattnet 1 och Selet 1 äger andel i gemensamhetsanläggning Stockholm GA:1.

SERVITUT

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut för allmän gång- och cykeltrafik

UTFÖRDA UNDERHÅLL

- 2021 Energieffektivisering: Byte till LED lampor i entrébelysning i samtliga trapphus.
- 2021 Föreningen har genomfört byte av vattenledningar från plaströr till kopparrör i tre trappuppgångar.
- 2021 En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
- 2021 Uppgradering av bredband för föreningens medlemmar.
- 2021 Trädgårdsskötsel.
- 2021 Föreningens arborist har fortsatt sitt förbättringsarbete av vegetationen runt föreningens fastigheter.
- 2021 En fortsatt dialog med parkförvaltningen förs om vidtagna och kommande åtgärder för gemensamma grönområden.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2030 Fasadarbeten: Puts, lagning och infärgning

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2019 och som sträcker sig fram till 2048.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 076 411	7 092 181	6 747 441	6 630 390
Resultat efter fin. poster	-2 415 737	-1 516 851	-1 995 760	-2 441 086
Soliditet, %	75	74	74	74
Yttre fond	4 635 960	4 670 009	4 957 739	4 475 295
Taxeringsvärde	302 606 000	302 606 000	302 606 000	237 931 000
Bostadsyta, kvm	7 910	7 910	7 910	7 910
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	784	784	745	732
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 634	7 660	7 679	7 698
Genomsnittlig skuldränta, %	0,72	0,80	0,88	0,85
Belåningsgrad, %	26,84	26,62	26,00	26,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: Fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Genomsnittlig skuldränta % definieras som: Årets ränta / (ingående balans lån + utgående balans lån/2)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	205 929 139	-	-	205 929 139
Fond, yttre underhåll	4 670 009	-	-34 049	4 635 960
Balanserat resultat	-33 270 055	-1 516 851	34 049	-34 752 856
Årets resultat	-1 516 851	1 516 851	-2 415 737	-2 415 737
Eget kapital	175 812 243	0	-2 415 737	173 396 506

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 752 856
Årets resultat	-2 415 737
Totalt	<u>-37 168 593</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	482 444
Att från yttre fond i anspråk ta	-926 266
Balanseras i ny räkning	-36 724 771
	<u>-37 168 593</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 076 411	7 032 329
Rörelseintäkter		89 383	79 311
Summa rörelseintäkter		7 165 794	7 111 639
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-5 695 141	-4 699 398
Övriga externa kostnader	8	-336 244	-328 148
Personalkostnader	9	-124 526	-124 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 985 799	-2 985 799
Summa rörelsekostnader		-9 141 710	-8 138 295
RÖRELSERESULTAT		-1 975 916	-1 026 656
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-439 821	-490 195
Summa finansiella poster		-439 821	-490 195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 415 737	-1 516 851
ÅRETS RESULTAT		-2 415 737	-1 516 851

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	224 970 392	227 590 515
Maskiner och inventarier	12	2 696 371	3 062 047
Summa materiella anläggningstillgångar		227 666 763	230 652 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 666 763	230 652 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 726	4 206
Övriga fordringar	13	939 404	176 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	560 341	465 725
Summa kortfristiga fordringar		1 540 471	646 445
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 940 151	6 504 317
Summa kassa och bank		5 940 151	6 504 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 480 622	7 150 762
SUMMA TILLGÅNGAR		235 147 385	237 803 323

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 929 139	205 929 139
Fond för yttre underhåll		4 635 960	4 670 009
Summa bundet eget kapital		210 565 099	210 599 148
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 752 856	-33 270 055
Årets resultat		-2 415 737	-1 516 851
Summa fritt eget kapital		-37 168 593	-34 786 905
SUMMA EGET KAPITAL		173 396 506	175 812 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 537 500	26 625 000
Övriga långfristiga skulder		28 000	26 000
Summa långfristiga skulder		25 565 500	26 651 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34 850 000	33 962 500
Leverantörsskulder		285 882	308 686
Skatteskulder		15 412	358 332
Övriga kortfristiga skulder		58 633	58 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	975 451	651 930
Summa kortfristiga skulder		36 185 378	35 340 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 147 385	237 803 323

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Farvattnet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och mark	100 år
Fjärrvärme	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	115 520	115 518
Hysesintäkter, p-platser	682 260	680 326
Årsavgifter, bostäder	6 198 009	6 197 848
Övriga intäkter	170 006	117 947
Summa	7 165 794	7 111 639

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	132 125	122 743
Fastighetsskötsel	153 084	98 547
Fastskötsel/städ tjänster	217 427	220 564
Snöskottning	59 139	10 930
Trädgårdsarbete	124 988	122 650
Övrigt	15 201	96 443
Summa	701 964	671 877

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	0	6 516
Bostäder VVS	10 488	29 712
Dörrar och lås/porttele	17 864	69 629
El	42 068	11 936
Fasader	0	42 289
Fönster	7 875	3 589
Försäkringsskador	0	13 875
Försäkringsärende/vattenskada	82 405	0
Garage och p-platser	4 986	6 125
Gård/markytor	30 866	68 170
Hissar	143 166	113 595
Reparationer	50 925	28 389
Soprum/miljöanläggning	0	30 585
Tak	0	2 135
Tvättstuga	49 505	26 730
VA	49 210	110 971
Ventilation	51 678	35 657
Värme	0	18 028
Övriga gemensamma utrymmen	77 350	25 265
Summa	618 385	643 197

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
Gård/markytor	0	28 744
Kabel-tv/bredband	102 240	0
Övriga gemensamma utrymmen	135 089	423 500
Övrigt plan. UH	688 937	64 250
Summa	926 266	516 494

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	640 792	464 357
Sophämtning	251 865	248 457
Uppvärmning	599 025	384 338
Vatten	193 945	214 514
Summa	1 685 627	1 311 666

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband/Kabeltv	13 564	0
Fastighetsförsäkringar	95 672	93 474
Fastighetsskatt	184 878	181 818
Kabel-TV	17 718	17 655
Tomträttsavgälder	1 441 367	1 260 867
Övrigt	9 700	2 350
Summa	1 762 899	1 556 164

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 199	2 846
Juridiska kostnader	11 976	24 500
Kameral förvaltning	115 000	115 002
Konsultkostnader	34 689	14 438
Programvaror	5 527	4 606
Revisionsarvoden	28 500	28 875
Övriga förvaltningskostnader	139 353	137 881
Summa	336 244	328 148

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	24 526	24 950
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Summa	124 526	124 950

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	438 033	488 183
Övriga räntekostnader	1 788	2 012
Summa	439 821	490 195

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	262 012 340	262 012 340
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	262 012 340	262 012 340
Ingående ackumulerad avskrivning	-34 421 825	-31 801 702
Årets avskrivning	-2 620 123	-2 620 123
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 041 948	-34 421 825
Utgående restvärde enligt plan	224 970 392	227 590 515
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	145 606 000	157 000 000
Taxeringsvärde mark	157 000 000	145 606 000
Summa	302 606 000	302 606 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 184 644	5 184 644
Utrangering inventarier	-103 432	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 081 212	5 184 644
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 122 598	-1 756 922
Avskrivningar	-365 676	-365 676
Utrangering inventarier	+103 432	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 384 842	-2 122 598
Utgående restvärde enligt plan	2 696 370	3 062 046
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 771	0
Nabo Klientmedelskonto	937 621	0
Skattekonto	12	176 514
Summa	939 404	176 514

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	1 431	0
Försäkringspremier	81 103	0
Förutbet försäkr premier	7 950	86 502
Förvaltning	29 399	0
Kabel-TV	4 549	0
Räntor	4 468	0
Tomträtt	370 875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 566	379 224
Summa	560 341	465 725

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12- 31	Skuld 2020-12- 31
Nordea	2022-02-22	0,58 %	17 975 000	17 975 000
Nordea	2023-04-19	0,50 %	1 950 000	2 000 000
Nordea	2022-04-20	0,78 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2022-10-19	0,65 %	14 625 000	14 625 000
Nordea	2023-06-21	0,70 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,69 %	13 837 500	13 987 500
Summa			60 387 500	60 587 500
Varav kortfristig del			34 850 000	33 962 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	106 874	0
Förutbetalda avgifter/hyror	691 796	603 985
Uppvärmning	102 826	0
Utgiftsräntor	41 384	44 988
Vatten	32 571	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 957
Summa	975 451	651 930

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	61 975 000	61 975 000
Summa	61 975 000	61 975 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Hans-Ove Lindh
Ordförande

Ann-Christine Jungmar
Styrelseledamot

Magnus Wannfors
Styrelseledamot

Peter Hammarström
Styrelseledamot

Joakim Wittkull
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 14:13:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF FARVATTNET 769614-1725 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-25 16:42:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans-Ove Wallis Lindh

Datum

Hans-Ove Lindh

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-28 08:12:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann-Christine Irene Jungmar

Datum

Ann-Christine Jungmar

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-25 14:03:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Magnus Wannfors

Datum

Magnus Wannfors

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-25 13:53:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER HAMMARSTRÖM

Datum

Peter Hammarström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 09:00:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Joakim Wittkull

Datum

Joakim Wittkull

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Farvattnet, org.nr 769614-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet för år 2021. 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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Farvattnet för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min underskrift

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 14:14:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post