

# Brf Vattenparken

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Vattenparken**  
769635-9129  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vattenparken, 769635-9129, med säte i Staffanstorp, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Philip Eliasson	Ordförande	2023
Adrian Enke	Ledamot	2023
Daniel Markan	Ledamot	2024
André Atle	Ledamot	2024
Sofie Sannemalm	Ledamot	2023
Maria Roos	Ledamot	Avgick 2022-08-17

##### Suppleanter

Anne Britt Forsell	Suppleant	Avgick 2022-09-19
--------------------	-----------	-------------------

##### Ordinarie revisorer

Luminor Revision	Extern revisor
------------------	----------------

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:367 med därpå uppförda byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Vikhems bygata 77-119 samt Halmgränd 2-28.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	24	16	13

Total tomtarea:	7924 kvm
Total bostadsarea:	4574 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4574 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV
Telia	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Naturgas
ELVACO	Mätning El/Vatten/Värme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
ALT Hiss	Serviceavtal hissar

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 33 190 kr och planerat underhåll för 9 563 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt styrelsebeslut avsätts det 457 400 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 100 kr/kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar.  
16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kallvatten samt värme.  
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	3 609	3 048	519	-
Resultat efter finansiella poster*	-282	-263	6	-
Förändring av underhållsfond	448	-	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	415	859	6	-
Sparande kr / kvm	187	188	6	-
Soliditet (%)	67	67	67	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	529	529	89	-
Driftskostnad, kr / kvm	412	314	45	-
Energikostnad, kr / kvm	280	204	8	-
Ränta, kr / kvm	123	121	59	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	100	-	-	-
Lån, kr / kvm	11 171	11 298	11 425	-
Räntekänslighet (%)	21	21	22	-
Snittränta (%)	1,11	1,07	1,05	-

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Inflytt skedde under 2020 vilket ger lägre siffror det året.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>106 920 000</b>	-	<b>5 380</b>	<b>-263 376</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-263 376	263 376
Avsättning till underhållsfond		457 400	-457 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 563	9 563	
Årets resultat				-282 129
<b>Vid årets slut</b>	<b>106 920 000</b>	<b>447 837</b>	<b>-705 833</b>	<b>-282 129</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-257 996
Årets resultat före fondförändring	-282 129
Årets avsättning till underhållsfond	-457 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 563
Summa över/underskott	-987 962

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-987 962**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 419 222	2 417 964
Övriga rörelseintäkter	3	1 190 211	629 899
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 609 433</b>	<b>3 047 863</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 925 478	-1 519 575
Övriga externa kostnader	7	-141 474	-115 420
Personalkostnader	8	-133 412	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 126 484	-1 121 977
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 326 848</b>	<b>-2 756 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 585</b>	<b>290 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 849	-554 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-564 714</b>	<b>-554 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-282 129</b>	<b>-263 376</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-282 129</b>	<b>-263 376</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	156 929 539	158 056 023
Summa materiella anläggningstillgångar		156 929 539	158 056 023
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		156 929 539	158 056 023
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 366	550 453
Övriga fordringar		27 128	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	412 459	85 807
Summa kortfristiga fordringar		441 953	636 260
<b>Kassa och bank</b>		991 374	841 772
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 433 327	1 478 032
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		158 362 866	159 534 055



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 920 000	106 920 000
Underhållsfond		447 837	-
Summa bundet eget kapital		107 367 837	106 920 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-705 833	5 380
Årets resultat		-282 129	-263 376
Summa fritt eget kapital		-987 962	-257 996
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 379 875</b>	<b>106 662 004</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	33 678 376	51 097 872
Summa långfristiga skulder		33 678 376	51 097 872
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 419 496	580 064
Leverantörsskulder		176 743	75 928
Skatteskulder		-	106 700
Övriga skulder		52 121	57 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	656 255	953 580
Summa kortfristiga skulder		18 304 615	1 774 179
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 362 866</b>	<b>159 534 055</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	282 585	290 891
Avskrivningar	1 126 484	1 121 977
	<b>1 409 069</b>	<b>1 412 868</b>
Erhållen ränta	135	-
Erlagd ränta	-564 849	-554 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>844 355</b>	<b>858 601</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	194 307	75 115
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-308 996	212 978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>729 666</b>	<b>1 146 694</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-580 064	-580 064
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-580 064</b>	<b>-580 064</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>149 602</b>	<b>566 630</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>841 772</b>	<b>275 143</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>991 374</b>	<b>841 773</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	120 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 417 964	2 417 964
Hyror p-platser/garage	1 258	-
<b>Summa</b>	<b>2 419 222</b>	<b>2 417 964</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	48 720	-
Vatten och energi	446 262	629 899
Vatten	94 506	-
El	235 563	-
Uppvärmning	361 298	-
Överlåtelseavgifter	2 416	-
Övriga intäkter	1 446	-
<b>Summa</b>	<b>1 190 211</b>	<b>629 899</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 029	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	844	-
Värme, installationer	6 173	-
El, installationer	3 738	-
Hiss	-3 831	22 388
Övriga installationer	21 237	59 343
<b>Summa</b>	<b>33 190</b>	<b>81 731</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 563	-
<b>Summa</b>	<b>9 563</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	-	5 235
Teknisk förvaltning	100 681	177 387
Besiktningkostnader	61 066	-
Snöröjning	42 392	70 869
Serviceavtal	3 300	-
Förbrukningsmaterial	15 048	6 420
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 695	7 750
El	340 445	313 647
Uppvärmning	729 349	364 574
Vatten och avlopp	209 020	252 649
Avfallshantering	136 048	91 902
Försäkringar	117 517	75 754
Kabel-TV	1 918	-
Bredband	95 246	71 657
<b>Summa</b>	<b>1 882 725</b>	<b>1 437 844</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 401	12 528
Tele och post	7 337	-
Förvaltningskostnader	101 524	84 000
Revision	14 000	14 000
Bankkostnader	1 948	1 260
IT-tjänster	4 111	3 632
Övriga externa kostnader	4 153	-
<b>Summa</b>	<b>141 474</b>	<b>115 420</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	102 000	-
<b>Summa</b>	<b>102 000</b>	-
Sociala avgifter	31 412	-
<b>Summa</b>	<b>133 412</b>	-

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 126 484	1 121 977
<b>Summa</b>	<b>1 126 484</b>	<b>1 121 977</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	135 178 000	135 178 000
-Mark	24 000 000	24 000 000
-Markanläggningar	-	-
	<u>159 178 000</u>	<u>159 178 000</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>159 178 000</b>	<b>159 178 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 121 977	-
	<u>-1 121 977</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 126 484	-1 121 977
	<u>-1 126 484</u>	<u>-1 121 977</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 248 461</b>	<b>-1 121 977</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>156 929 539</b>	<b>158 056 023</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	132 929 539	134 056 023
Mark	24 000 000	24 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>67 000 000</u>	<u>67 000 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 000 000</b>	<b>67 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	403 330	-
Förutbetalda kostnader	9 129	85 807
<b>Summa</b>	<b>412 459</b>	<b>85 807</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	991 374	-
Transaktionskonto Swedbank	-	841 772
<b>Summa</b>	<b>991 374</b>	<b>841 772</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 419 496	580 064
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 678 376	51 097 872
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>51 097 872</b>	<b>51 677 936</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	51 097 872	51 677 936
<b>Summa</b>	<b>51 097 872</b>	<b>51 677 936</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,14 %	2025-11-25	17 226 148		193 352	17 032 796
Swedbank	1,05 %	2023-11-24	17 226 144		193 356	17 032 788
Swedbank	1,09 %	2024-11-25	17 225 644		193 356	17 032 288
<b>Summa</b>			<b>51 677 936</b>		<b>580 064</b>	<b>51 097 872</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	110 393	-
Upplupna räntekostnader	4 655	18 634
Förutbetalda intäkter	300 645	766 257
Upplupna revisionsarvoden	14 000	-
Upplupna driftskostnader	226 562	168 689
<b>Summa</b>	<b>656 255</b>	<b>953 580</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	52 258 000	52 258 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 258 000</b>	<b>52 258 000</b>

## Underskrifter

Staffanstorps, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Philip Eliasson  
Styrelseordförande

Adrian Enke

Daniel Markan

André Atle

Sofie Sannemalm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Luminor Revision

Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor





**Brf Vattenparken - Årsredovisning 2022**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 06:49PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643566C193FFC  
APR 17 2023 06:49PM

**Deltagare**



Apr 11 2023 03:58PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2023 05:48PM	Philip Eliasson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 03:33PM	 Lars Philip Aksel Eliasson signerade dokumentet
Apr 17 2023 06:32PM	Adrian Enke granskade dokumentet:
Apr 17 2023 06:33PM	 Adrian Jan Enke signerade dokumentet
Apr 11 2023 05:20PM	Daniel Markan granskade dokumentet:
Apr 11 2023 05:22PM	 DANIEL MARKAN signerade dokumentet
Apr 11 2023 06:56PM	André atle granskade dokumentet:
Apr 11 2023 06:57PM	 ANDRÉ ATLE signerade dokumentet
Apr 12 2023 06:13AM	Sofie Sannemalm granskade dokumentet:
Apr 12 2023 06:14AM	 Sofie Ellinor Sannemalm signerade dokumentet
Apr 17 2023 06:48PM	Tommy Jonasson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 06:49PM	 TOMMY JONASSON signerade dokumentet
Apr 17 2023 06:49PM	Dokumentet har signerats

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenparken, org.nr 769635-9129

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenparken för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsmed 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 Vattenparken för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Växjö den dag som framgår av min underskrift

Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor


**Revisionsberättelse - Brf Vattenparken**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 19 2023 07:40PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**DOKUMENTNUMMER: 643FEBEA9DBE2  
APR 19 2023 07:40PM**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 19 2023 03:27PM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 19 2023 07:39PM Tommy Jonasson granskade dokumentet:

Apr 19 2023 07:40PM  TOMMY JONASSON signerade dokumentet

Apr 19 2023 07:40PM Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

