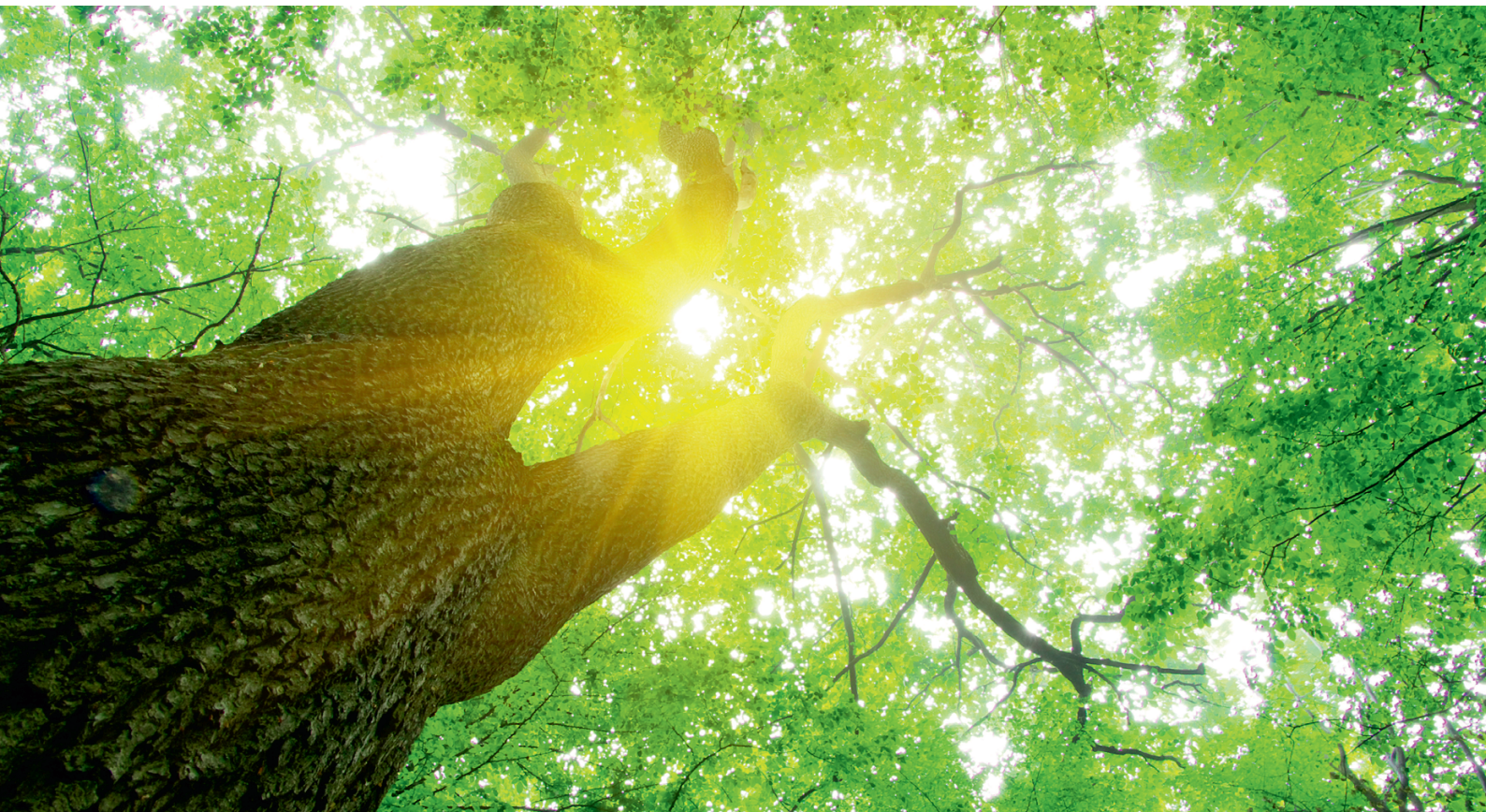




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vattentunnan 3



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 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

Anna-Carin Wallin	Ordförande
Alexandra Ilina	Ledamot
Gustav Magnusson	Ledamot
Kevin Petersson	Ledamot
Pernilla Tjernström	Ledamot

Jonas Brynhildsen	Suppleant
Kent Carlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Wallerström	Ordinarie Extern	Revision i Mälardalen AB
------------------	------------------	--------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattentunnan 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

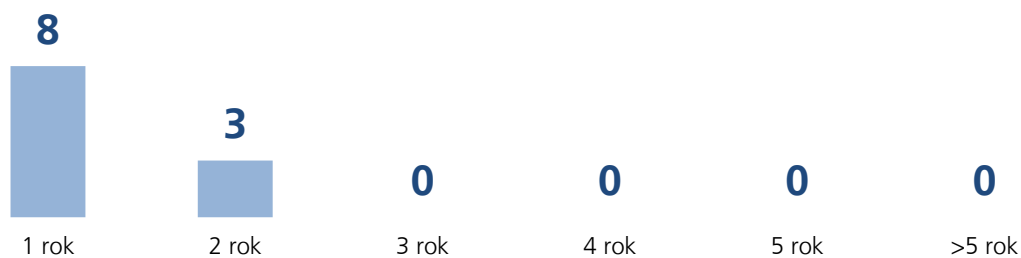
Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 625 m², varav 504 m² utgör boyta och 121 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och Lager Globen tak & fastighetsvård AB	122 m ²	2023-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades December 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inköp av torktumlare	2021	Enligt U-plan
Radonmätning	2021	Enligt U-plan. Flyttas fram då det redan var utfört
Byte av golvmatta i den uthyrda lokalen	2020	Enligt U-plan.
Spolning av avloppsstammar	2020	Enligt U-plan.
Obligatorisk ventilationskontroll	2020	Enligt U-plan.
Energideklaration	2020	Enligt U-plan.
Takreovering	2019 - 2020	Pga ej kritiska, men oroande läckage i en lägenhet.
Renovering av bergvärmepump	2018 - 2020	Vid flera tillfällen. Diverse förbättringar pga ålder enligt U-plan. Byte av mjukvara och påfyllnad köldmedium.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radiatorventiler, byte och injustering	2022	Pga ålder. Enligt U-plan.
Nya tvättmaskiner, torkmaskin och torkskåp	2022	Pga ålder. Enligt U-plan. Torktumlare inlöpt 2021
Nytt underlag på parkering och uteareal	2022	Pga sättningar i asfalten. Enligt U-plan.
Byte av elektriska installationer, belysning	2023	Verkstad, källare, kontor. Kan flyttas fram i tid. Enligt U-plan.
Byte Elserviscentral	2024	Pga ålder. Enligt U-plan.
Målning av utvändigt putsfasad	2025	Enligt U-plan.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

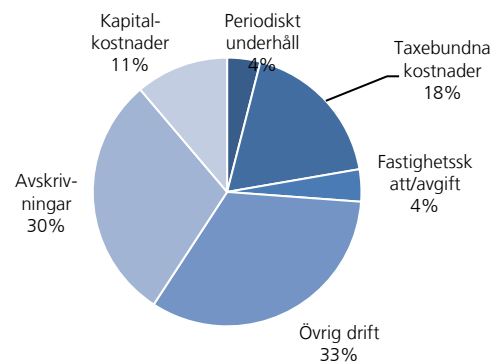
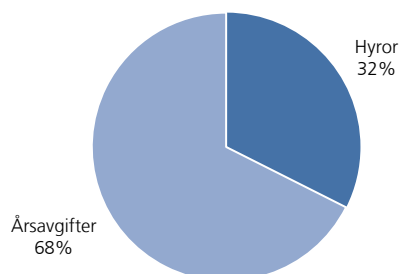
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 091 729	2 366 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	574 838	552 567
Finansiella intäkter	119	7
Minskning kortfristiga fordringar	11 862	0
	586 820	552 574
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	338 907	1 487 156
Finansiella kostnader	63 100	71 649
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 651
Minskning av långfristiga skulder	30 028	30 028
Minskning av kortfristiga skulder	6 183	228 669
	438 218	1 827 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 240 331	1 091 729
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	148 602	-1 274 578

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens styrelse genomfört nio protokollförda styrelsemöten, ett årsmöte och ett konstituerande möte. Mötena har genomförts digitalt med anledning av restriktioner utifrån gällande pandemi.

Styrelsen beslutade om höjning av avgiften med 2 procent från och med 2022-01-01. Bakgrunden är kostnad för tomträtsavgäld samt underhåll.

Under året har två städdagar genomförts. Vid vårens städdag införskaffades bland annat nya blommor, rosor, till entrén.

Föreningen har under året undersökt möjligheter och kostnader för att ta bort asfaltsunderlaget på infart och vid uteplats och ersätta med grus. Mot bakgrund av de kostnadsbilder som har presenterats för föreningen, har styrelsen beslutat att endast renovera skadad asfalt vilket kommer att genomföras under 2022.

På grund av osäkerhet kring stigande el-priser och att föreningens el-avtal går ut/förnyas under kvartal 1 2023 omförhandlades el-avtalet under december månad, detta för att inte automatiskt få dagspris vid el-avtalets slutdag. El-avtalet är tecknat på tre år, men möjlighet att bryta avtalet vid ett tillfälle under perioden om el-priset är mer fördelaktigt.

Torkskåpet har reparerats och under december månad beslutade styrelsen att köpa in en mer energieffektiv torktumlare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	756	756	756
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 249	1 167	930	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 067	13 126	13 186	9 277
Elkostnad/m ² totalyta	117	121	111	81
Värmekostnad/m ² totalyta	8	8	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	46	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	115	98	126
Soliditet (%)	40	39	44	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	-1 173	-496	-17
Nettoomsättning (tkr)	575	553	529	524

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 504 m² bostäder och 121 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	5 824 075	0	0	5 824 075
Upplåtelseavgifter	454 000	0	0	454 000
Fond för yttre underhåll	41 847	41 847	-425 460	425 460
S:a bundet eget kapital	6 319 922	41 847	-425 460	6 703 535
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 926 733	-41 847	-747 946	-1 136 940
Årets resultat	5 775	5 775	1 173 406	-1 173 407
S:a ansamlad förlust	-1 920 959	-36 072	425 460	-2 310 346
S:a eget kapital	4 398 963	5 775	0	4 393 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 775
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 884 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 847
summa balanserat resultat	-1 920 959

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

22 283
-1 898 676

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	574 838	552 567
Summa rörelseintäkter		574 838	552 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-271 874	-1 355 374
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 033	-130 212
Personalkostnader	Not 5	-5 000	-1 570
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-167 177	-167 177
Summa rörelsekostnader		-506 083	-1 654 332
RÖELSERESULTAT		68 755	-1 101 765
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 100	-71 649
Summa finansiella poster		-62 981	-71 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 775	-1 173 407
ÅRETS RESULTAT		5 775	-1 173 407

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	9 828 268	9 995 444
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 828 268	9 995 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 828 268	9 995 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	595 125	348 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	20 889	32 421
Summa kortfristiga fordringar		616 014	381 310
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		670 978	768 942
Summa kassa och bank		670 978	768 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 286 992	1 150 252
SUMMA TILLGÅNGAR		11 115 260	11 145 696

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 278 075	6 278 075
Fond för yttre underhåll	Not 11	41 847	425 460
Summa bundet eget kapital		6 319 922	6 703 535
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 926 733	-1 136 940
Årets resultat		5 775	-1 173 407
Summa ansamlad förlust		-1 920 959	-2 310 346
SUMMA EGET KAPITAL		4 398 963	4 393 189
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 442 546	6 585 706
Summa långfristiga skulder		6 442 546	6 585 706
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	143 160	30 028
Leverantörsskulder		6 663	20 251
Övriga skulder		8 124	6 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	115 804	110 305
Summa kortfristiga skulder		273 751	166 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 115 260	11 145 696

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	2021	2020
Byggnader	90år	90år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Standardförbättringar	20år	20år
Fastighetsreovering	20år	20år
Markanläggning	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	388 461	380 844
Hyror lokaler momspliktiga	151 181	141 225
Hyror parkering	35 183	30 500
Öresutjämnning	13	-2
	574 838	552 567

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	6 045
	Städning entreprenad	25 667	24 986
	Mattvätt/Hyrmattor	3 756	3 748
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 093
	Myndighetstillsyn	0	9 010
	Gemensamma utrymmen	0	3 496
	Gård	2 687	1 694
	Förbrukningsmateriel	381	239
		32 490	62 310
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 604	2 176
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 307
	Ventilation	0	4 385
		5 604	12 868
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	21 350
	VVS	0	13 214
	Värmeanläggning	0	360 021
	Ventilation	22 283	22 223
	Tak	0	661 560
		22 283	1 078 368
	Taxebundna kostnader		
	El	73 043	75 328
	Värme	-5 000	5 000
	Vatten	24 021	28 627
	Sophämtning/renhållning	10 772	6 060
		102 835	115 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 846	20 999
	Tomträttsavgäld	50 600	42 425
	Kabel-TV	2 386	1 888
		86 832	65 313
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 829	21 499
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	271 874	1 355 374
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	306
	Inkassering avgift/hyra	485	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 790	27 449
	Föreningskostnader	432	1 121
	Fritids- och trivselkostnader	437	134
	Förvaltningsarvode	32 075	31 363
	Administration	1 950	1 726
	Konsultarvode	6 300	68 113
		62 033	130 212

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 000	0
	Sociala kostnader	0	1 570
		5 000	1 570
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	118 601	118 601
	Förbättringar	28 243	28 243
	Markanläggning	20 333	20 333
		167 177	167 177
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 394 491	11 394 491
	Utgående anskaffningsvärde	11 394 491	11 394 491
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 399 047	-1 231 870
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 177	-167 177
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 566 223	-1 399 047
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 828 268	9 995 444
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 978 000	5 978 000
	Taxeringsvärde mark	4 138 000	4 138 000
		10 116 000	10 116 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 538 000	9 538 000
	Lokaler	578 000	578 000
		10 116 000	10 116 000

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 626	230 626
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	230 626	230 626
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-230 626	-230 626
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-230 626	-230 626
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	8 188	8 188
	Skattefordran	17 584	17 914
	Klientmedel hos SBC	200 239	322 787
	Räntekonto hos SBC	369 114	0
		595 125	348 889

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	20 889	20 122
	Kabel-TV	0	474
	Tomträttsavgäld	0	11 825
		20 889	32 421

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	425 460	383 613
	Reservering enligt stadgar	41 847	41 847
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-425 460	0
	Vid årets slut	41 847	425 460

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	2 000 000	2 000 000	2025-03-30
Handelsbanken	1,000 %	1 227 390	1 230 848	2025-04-30
Handelsbanken	0,970 %	1 925 696	1 925 696	2025-04-30
Handelsbanken	1,150 %	136 100	159 068	2022-01-27
Handelsbanken	1,030 %	1 296 520	1 300 122	2025-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 585 706	6 615 734	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-143 160	-30 028	
		6 442 546	6 585 706	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 435 000 kr.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 610 504	6 610 504

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	13 868	7 377
Värme	0	5 000
Vatten	6 042	5 619
Arvoden	10 000	5 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
Ränta	7 913	11 499
Avgifter och hyror	74 839	72 668
	115 804	110 305

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari höjs avgiften med 2 procent. Under året planeras underhållsarbete i form av renovering av den asfalterade infarten samt byte/injusteringar av radioatorer.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Anna-Carin Wallin
Ordförande

Alexandra Ilina
Ledamot

Gustav Magnusson
Ledamot

Kevin Petersson
Ledamot

Pernilla Tjernström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3, org.nr 715200-1173.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3 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 på fel.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Vattentunnan 3 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Knivsta den 25 april 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström', written over a light blue horizontal line.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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