

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Vattenspegeln**

769605-2724

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Heleneborgsgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt inredd källare och vind.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser samt 1 lokal för uthyrning.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Övriga avtal

- Fastighetsskötsel: Åkerlunds fastighet AB
- Hissar: Stockholms hisservice AB
- Tak och snöskottning: BPP plåtslageri

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tina Walton-Grufving	Ledamot	Ordförande
Olof Svanberg	Ledamot	Kassör
Erik Otterman	Ledamot	Sekreterare
Isabella Argiriou	Ledamot	
Daniel Wester	Ledamot	
Mats Grufving	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2018 haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Staffan Zander

### **Valberedning**

Vid ordinarie stämman 2018 valdes Johan Magne och Mats Ahlberg att utgöra valberedning.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

#### **Medvind-tvisten**

Stockholms Hovrätt fastställde Tingsrättens dom 2018-05-18 och Medvind har valt att inte överklaga domen till högre instans. Under året har styrelsen haft flertalet kontakter och möten med Medvind för att hitta en lösning för den mycket komplexa problematiken med lokalen men hittills har ingen överenskommelse mellan parterna nåtts. Styrelsen fortsätter arbetet med att hitta en lösning som är gynnsam för BRF Vattenspegeln.

#### **Lån och räntor**

Styrelsen har gjort en genomlysning av ekonomin och gjort besparingar genom bl a omförhandlingar av lånevillkoren och omläggning av de bundna lån vars löptid gick ut under 2018. Vid 2018 års slut hade föreningen lån hos både Swedbank och Nordea. Se not 12 för förändringar av lån som gjordes under början av 2019.

#### **Stadgeuppdateringar**

Vi har uppdaterat stadgarna för att vara i enlighet med ny lagstiftning, rättat till tidigare felskrivningar samt gett föreningen möjlighet att ta ut en administrationsavgift för andrahandsuthyrningar. Denna avgift är till för att täcka för extra arbete som tillkommer vid andrahandsuthyrningar.

#### **Besiktning av hyreslägenheter**

Styrelsen har tillsammans med fastighetsförvaltare Åkerlunds genomfört en besiktning av samtliga hyreslägenheter för att dokumentera invändig standard och eventuella renoveringsbehov. Beslut om åtgärder att vidta har ej tagits.

### Info om p-platser

P-platsen närmast gatan hyrs ut till bilpoolen Sunfleet vilket hittills har fungerat klanderfritt.

### Färdigställande av dränering

Dränering längs med fasaden mot parkeringen påbörjades under sommaren 2017 av Lawab men arbetet utfördes inte fackmässigt. Arbetet stod still under flera månader och oenighet med Lawab uppstod och vi fick konsultera en sakkunnig i frågan. Detta utmynnade i att vi avbröt samarbetet med Lawab och färdigställde genom ny entreprenör. Arbetet färdigställdes under våren 2018 av Bäckströms vars arbete vi är nöjda med. Kostnaden för Bäckströms färdigställande uppgick till 750 TSEK.

### Trivselaktiviteter

Till sist vill vi också passa på att nämna att vi inledde hösten med en kvällssolig AW på takterassen i aug 2018 med god uppslutning och strykande pizza-åtgång. En lyckad städdag genomfördes i oktober 2018 då 18 medlemmar hjälptes åt att bli såpa gården, städa trapphusen och röja i källaren.

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 367 631 kr. Avskrivningarna uppgår till 712 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde om 345 178.

#### Årsavgifter

Avgiftsnivån förväntas bestå de närmaste åren förutsatt att ränteläget inte förändras kraftigt

#### Lån

Föreningen har totalt sex lån, fem hos Nordea och ett hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

#### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift om 1.337 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 596	2 507	2 619	2 569	2 666
Resultat efter finansiella poster	-367	-1 521	-265	-793	-1 368
Soliditet (%)	76,0	72,0	70,0	70,0	71,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta	736	739	739	739	739
Lån per kvm bostadsrättsyta	8	11	11	11	11

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	69 540 369	10 988 335	659 840	-6 472 515	-1 521 242	73 194 787
Disp av föreg års resultat				-107 531	1 521 242	1 413 711
Förändring under året			107 531	-1 521 242	-367 631	-1 781 342
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 540 369</b>	<b>10 988 335</b>	<b>767 371</b>	<b>-8 101 288</b>	<b>-367 631</b>	<b>72 827 156</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 101 288
årets förlust	-367 631
	<b>-8 468 919</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	107 531
i ny räkning överföres	-8 576 450
	<b>-8 468 919</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 596 677	2 507 151
Övriga rörelseintäkter	2	107 808	106 395
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 704 485</b>	<b>2 613 546</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 258 788	-2 070 241
Driftskostnader	4	-488 959	-466 375
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-312 836	-474 016
Personalkostnader	6	-46 158	-88 367
Avskrivningar	7	-712 809	-712 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 819 550</b>	<b>-3 811 808</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-115 065</b>	<b>-1 198 262</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 566	-322 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-252 566</b>	<b>-322 980</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-367 631</b>	<b>-1 521 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-367 631</b>	<b>-1 521 242</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	93 093 258	93 806 067
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 093 258</b>	<b>93 806 067</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 093 258</b>	<b>93 806 067</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 833	14 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 938	98 895
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 771</b>	<b>113 026</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 144 400	7 887 041
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 144 400</b>	<b>7 887 041</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 232 171</b>	<b>8 000 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 325 429</b>	<b>101 806 134</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 528 704	80 528 704
Fond för yttre underhåll		767 371	659 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 296 075</b>	<b>81 188 544</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 101 288	-6 472 515
Årets resultat		-367 631	-1 521 242
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 468 919</b>	<b>-7 993 757</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 827 156</b>	<b>73 194 787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 007 967	28 000 000
Övriga skulder	10	1 500	1 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 009 467</b>	<b>28 001 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		157 878	202 472
Övriga skulder		-125	22 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 053	384 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>488 806</b>	<b>609 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 325 429</b>	<b>101 806 134</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad lokal	5
Fasad och fönster	20
Balkong	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 968 710	1 928 803
Hyror bostäder	317 577	325 442
Hyror lokaler	86 347	84 893
Hyra p_pl	189 119	133 200
Balkongavgift	28 054	27 943
Fast.skatt	6 870	6 870
	<b>2 596 677</b>	<b>2 507 151</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 504	5 590
Övriga ersättningar och intäkter	1 800	4 025
Bredband	96 504	96 780
	<b>107 808</b>	<b>106 395</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparation & Underhåll	-646 970	-1 473 412
El	-96 803	-82 494
Värme	-423 203	-425 436
Vatten	-59 020	-56 271
Sophämtning/renhållning	-32 792	-32 628
	<b>-1 258 788</b>	<b>-2 070 241</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Städning	-43 862	-43 025
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 334	-3 106
Hisservice	-65 059	-52 719
Övriga fastighetskostnader	-18 354	-38 790
Försäkring	-98 861	-86 721
Hyressättningsavgift, HGF	-695	-834
Kabel-tv	-12 208	-14 434
Bredband	-109 830	-92 092
F-skötsel	-43 054	-42 428
Fastighetsskatt	-85 753	-84 455
Snöröjning & sandning	-7 949	-7 771
	<b>-488 959</b>	<b>-466 375</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	-20 000	-24 188
Fastighetsförvaltning	-87 776	-85 050
Möteskostnader	-5 923	-4 800
Konsultarvoden	-188 876	-348 412
Bankkostnader	-5 180	-6 569
Föreningsavg	-5 082	-4 997
	<b>-312 837</b>	<b>-474 016</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Personalkostnader	-46 158	-88 367
	<b>-46 158</b>	<b>-88 367</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-189 392	-189 392
	<b>-712 809</b>	<b>-712 809</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 603 805</b>	<b>95 603 805</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 172 496	-3 649 079
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 695 913</b>	<b>-4 172 496</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>90 907 892</b>	<b>91 431 309</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	29 458 000	29 458 000
Mark	42 229 000	42 229 000
	<b>71 687 000</b>	<b>71 687 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	687 000	687 000
	<b>71 687 000</b>	<b>71 687 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 181 326</b>	<b>3 181 326</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-806 568	-617 176
Årets avskrivningar enligt plan	-189 392	-189 392
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-995 960</b>	<b>-806 568</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 185 366</b>	<b>2 374 758</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	90 907 892	91 431 309
Ombyggnad	2 185 366	2 374 758
	<b>93 093 258</b>	<b>93 806 067</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,953		0	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,953		0	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,733	Rörligt	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,608	2019-01-30	3 000 000	3 000 000
Nordea	0,608	2019-01-30	3 000 000	3 000 000
Nordea	0,677	2019-02-27	4 000 000	4 000 000
Nordea	0,920	2019-03-26	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,920	2019-03-26	1 500 000	1 500 000
			<b>21 500 000</b>	<b>28 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

### Not 11 Ställda säkerheter

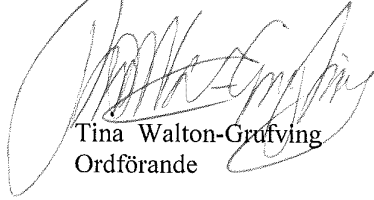
	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	24 160 000	24 610 000
	<b>24 160 000</b>	<b>24 610 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

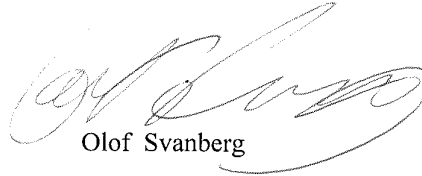
Under början av 2019 lades samtliga lån hos Swedbank med rörlig bindningstid där räntenivåerna varierar mellan 0,65% och 0,81% beroende på omläggningsdag. Istället för att binda lånen hos bankerna och därmed betala en högre ränteavgift till banken har styrelsen valt att avsätta motsvarande summa som kan användas för att täcka de ökade kostnaderna för eventuella kommande räntehöjningar.

## Underskrifter

Stockholm den 28/4-2019



Tina Walton-Grufving  
Ordförande



Olof Svanberg

Erik Otterman



Isabella Argiriou

Daniel Wester



Min revisionsberättelse har lämnats 3/5 - 2019



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vattenspegeln

Org.nr 769605-2724

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 de 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. De 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 BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 2018 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

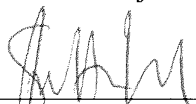
– på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Nacka den 3 maj 2019




---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor