

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm (org.nr. 716417-4778) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen bildades 1981 och registrerades den 12 januari 1981. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattuormen 28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

I fastigheten finns 36 lägenheter på totalt ca 3124 kvm, alla upplåtna med bostadsrätt. Därutöver finns 4 lokaler på totalt ca 365 kvm som föreningen hyr ut.

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 3 st överlåtits.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan ca 3 489 kvm, varav ca 3 124 kvm utgör lägenhetsyta och ca 365 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 78 544 KSEK varav byggnadsvärdet är 28 106 KSEK.

Vid årets slut var 3 av 4 lokaler uthyrda.

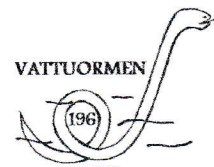
Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-01. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar.

Styrelse

Werner Schein	ordförande
Lisa Fuglesang	sekreterare
Martin Persson	kassör
Karin Ward	ledamot
Per Nerelius	ledamot

Suppleanter är Mikael Kahn, Björn Forssell och Oskar Nylander (utträtt pga utlandsvistelse).



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lisa Fuglesang; Werner Schein; Martin Persson; Mikael Kahn och Björn Forssell.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden. Styrelsen hanterar löpande ärenden via E-post som bekräftas vid ordinarie sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Johan Forssman vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Eva Lithman och Josefin Isaksson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Driftia AB. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Städservice Tamara Tsoi AB.

Arvoden

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen ett årligt representationskonto på maximalt ett prisbasbelopp. Ordinarie revisors arvode är 2,5 KSEK.

Ekonomi

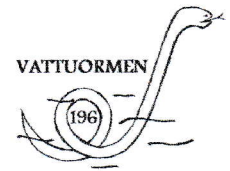
Resultat och ställning

kr	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 544 114	1 686 912	1 824 355	1 737 860	1 732 680
Rörelseresultat kr	- 1 054 170	342 205	399 972	284 419	247 853
Resultat efter finansiella poster	-1 123 192	275 164	334 232	183 072	134 620
Fond för yttre underhåll	737 919	618 078	482 379	299 487	0
Soliditet	40,6%	46,5%	43,2%	42,6%	50,5%

Föreningen förvaltar inga värdepapper.

Föreningens likvida medel vid årets slut var 811 158 SEK.

Föreningen har lån i Stadshypotek Bank på sammanlagt 5 755 941 SEK. Räntekostnaden bevakas kontinuerligt.



Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan upprättad 2017-04-21. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämman om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Avgifter och hyror

Avgifterna som varit oförändrade sedan 2005 höjdes med 5% fr.o.m. årsskiftet 2012/13.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Fasadrenovering kommer troligen att ske 2019.

I samband med att vår hyresgäst Takkei kommer att renovera sin lokal kommer föreningen att renovera fönster/dörrpartiet mot gatan.

Hissmaskineriet/hisskorg i den vänstra uppgången måste troligen renoveras 2019.

Ekonomi

Styrelsen bevakar hur den förändrade skattelagstiftningen påverkar föreningens ekonomi och behovet av framtida avgiftsförändringar. Sedan tidigare har föreningen som målsättning att bli skuldfri.

Övrigt

Fastigheten uppfördes i privat regi och ägdes av Folksam innan bostadsrätts-föreningen bildades 1981.

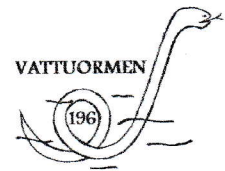
Under byggnadsperioden 1925-30 uppfördes många hus som detta i klassisk stil med hög kvalitet i både fasad och stomme. I jämförelse med senare uppförda byggnader valdes material och ytskikt med tanke på lång livslängd och slitstyrka. Natursten i golv och trappor på samtliga våningsplan och omsorgsfullt utformade lägenhetsdörrar är tydliga tecken på kvalitetstänkande. Originalhissar är sällsynta i hus från denna tid.

Som de flesta fastigheter från denna period uppfylls inte dagens krav på ljudisolering vilket förutsätter hänsynstagande. Även dagens krav på inomhusmiljö, framförallt ventilation, är svåra att uppfylla.

Nya regler tillåter lägenhetsinnehavarna att genomföra delvis omfattande "ombyggnader" av lägenheterna. Föreningen har upprättat regler för ombyggnad och kräver att ombyggnader i förväg skriftligen godkänns av styrelsen samt att innehavaren på begäran kan visa intyg från statiker att ombyggnaden inte påverkar fastigheten i negativ riktning. Ingrepp i bärande delar, VA-stammar och ventilation godkänns normalt ej.

Föreningen har bekostat avfallskvarnar för att minska avfallsmängden. Dessa är föreningens egendom och får ej demonteras utan föreningens godkännande.

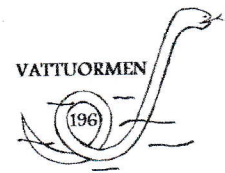
Nya mätningar av lägenhetsytor har visat avvikelser från ursprungliga uppgifter. Föreningens avgifter är dock beräknade på andelstal som i sin tur är baserade på insatser i samband med föreningens bildande och inte på lägenhetsytor. Föreningen frånskriver sig därför ansvar för uppgifter om lägenhetsytor. ><



Några hållpunkter:

- 1989 omfattande renovering, avloppsstammar byts, vindsutrymmen byggs ut till lägenheter, källarförråd, tvättstuga och cykelrum byggs
- 1996 kontroll och ombyggnad av fasta elinstallationen till gällande norm
- 2001 renovering av tvättstugan, nya energisnåla maskiner installeras
- 2004 renovering av takfönster, ommålning fönster, brytskydd på samtliga ytterdörrar, byte av värmeväxlare i fjärrvärmecentralen
- 2005 markarbete utanför cykelrummet, nya stadgar med slopande av inre fonden och återbetalning av inestående medel
- 2006 stamspolning, ommålning av takplåt
- 2007 renovering av trapphusfönster
- 2008 renovering av bärande pelare i källarplanet
- 2009 uppförande av balkonger
- 2010 rengöring av gatufasader, installation av avfallskvarnar
- 2011 omgjutning av betongplatta på gård, invändig renovering av hisskorgar
- 2012 revidering av andelstal för lägenheter med balkonger och nybyggd altan, fönsterrenovering, nytt lås- och tvättstugebokningssystem, stamspolning
- 2013 resterande fönsterrenovering, byte av gasmatarledning
- 2014 renovering av altan till lägenhet 1501; stämmobeslut att föreningen utträder ur HSB och antar nya stadgar
- 2015 byte av hissmaskineri i den högra hissen och anpassning till gällande normer; renovering av tvättstuga, undercentral och soprum
- 2016 installation av fiberhusnät med lägenhetsnoder och internetanslutning för samtliga lägenheter ; föreningen beslutar att garaget endast är till för boende i föreningen
- 2017 ommålning tak, komplettera taksäkerhet, byte av avloppsrör i bottenplattan, anpassning av garage till gällande normer, radonmätning, stamspolning

Att äga en bostadsrätt och vara medlem i en liten förening medför ansvar för allas trivsel. För att stärka denna inställning har styrelsen sammanställt en informationsbroschyr om fastigheten och gemensamma regler. Nya medlemmar erhåller broschyren vid inflyttningen. X



Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 214 624	1 142 800	618 078	1 090 175	275 164
Resultatdisposition			119 841	155 323	- 275 164
Årets resultat					- 1 123 192
Belopp vid årets slut	2 214 624	1 142 800	737 919	1 245 498	- 1 123 192


Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat:	1 245 498
Årets resultat:	<u>-1 123 192</u>
	122 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	-1 054 215
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan:	400 000
Balanserat resultat:	776 521
	122 305

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



Org Nr: 716417-4778

Styrelsen för Brf Vattuormen i Stockholm

Org.nr: 716417-4778

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

**Brf Vattuormen i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 544 114	1 686 912
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 066 261	-851 374
Övriga externa kostnader	Not 3	-123 374	-77 476
Planerat underhåll		-1 054 215	-102 159
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-28 750	7 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 685	-321 006
Summa rörelsekostnader		-2 598 284	-1 344 707
Rörelseresultat		-1 054 170	342 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 800	7 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-73 822	-74 233
Summa finansiella poster		-69 022	-67 041
Årets resultat		-1 123 192	275 164

**Brf Vattuormen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 9 255 904 9 326 193

Inventarier och maskiner

Not 8 0 5 994

Pågående nyanläggningar

Not 9 232 500 0

9 488 404 9 332 187*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 488 904 9 332 687**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 750 2

Avräkningskonto HSB Stockholm

811 158 1 062 904

Övriga fordringar

Not 11 19 517 24 882

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 59 493 72 374

896 918 1 160 163

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

896 918 2 160 163**Summa tillgångar****10 385 821****11 492 850**

**Brf Vattuormen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 214 624

2 214 624

Upplåtelseavgifter

1 142 800

1 142 800

Yttre underhållsfond

737 919

4 095 343

618 078

3 975 502*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 245 498

1 090 175

Årets resultat

-1 123 192275 164

122 305

1 365 339

Summa eget kapital

4 217 6495 340 841**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

5 755 941

5 755 941

5 801 733

5 801 733

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

45 792

45 792

Leverantörsskulder

126 291

68 517

Skatteskulder

14 335

10 007

Övriga skulder

Not 17

0

12 101

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

225 794

412 212

213 859

350 276

Summa skulder

6 168 153

6 152 009

Summa eget kapital och skulder**10 385 801****11 492 850**



Brf Vattuormen i Stockholm

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 123 192	275 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	325 685	321 006
Kassaflöde från löpande verksamhet	-797 507	596 170
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 499	-43 729
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	61 936	-471 316
Kassaflöde från löpande verksamhet	-724 073	81 125
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-481 882	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-481 882	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-45 792	-45 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 792	-45 792
Årets kassaflöde	-1 251 747	35 333
Likvida medel vid årets början	2 062 904	2 027 571
Likvida medel vid årets slut	811 158	2 062 904

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. X



Brf Vattuormen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,87 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Brf Vattuormen i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 334 376	1 333 848
Hyor	365 716	365 429
Övriga intäkter	19 726	16 919
Bruttoomsättning	<u>1 719 818</u>	<u>1 716 196</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-175 704	-29 284
	1 544 114	1 686 912

Not 2 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	79 587	104 948
Reparationer	166 172	93 472
El	46 396	37 732
Uppvärmning	343 989	359 683
Vatten	62 796	15 018
Sophämtning	30 408	30 865
Fastighetsförsäkring	88 508	-15 205
Kabel-TV och bredband	76 635	41 038
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 642	104 665
Förvaltningsarvoden	70 488	65 311
Övriga driftkostnader	10 640	13 847
	1 066 261	851 374

Not 3 Övriga externa kostnader

Bevakningskostnader	6 250	6 250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 196	1 854
Administrationskostnader	12 884	39 058
Extern revision	8 538	7 814
Konsultkostnader	91 506	22 500
	123 374	77 476

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	22 200	100
Revisionsarvode	2 500	0
Sociala avgifter	4 050	-7 408
	28 750	-7 308

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	268	439
Ränteintäkter skattekonto	0	26
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 346	6 358
Övriga ränteintäkter	186	369
	4 800	7 192

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	73 807	74 233
Övriga räntekostnader	15	0
	73 822	74 233



Brf Vattuormen i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	10 933 060	10 933 060
Anskaffningsvärde mark	1 115 968	1 115 968
Årets utrangeringar	-326 473	0
Årets investeringar	542 762	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 265 317	12 049 028
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 722 835	-2 407 823
Årets avskrivningar	-319 691	-315 012
Årets utrangeringar	33 113	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 009 413	-2 722 835
Utgående bokfört värde	9 255 904	9 326 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 106 000	2 106 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 438 000	2 438 000
Summa taxeringsvärde	78 544 000	78 544 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	135 064	135 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 064	135 064
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-129 070	-123 076
Årets avskrivningar	-5 994	-5 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 064	-129 070
Bokfört värde	0	5 994
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	232 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 500	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	26
Momsfordran	19 517	0
Övriga fordringar	0	24 856
	19 517	24 882
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	59 493	71 595
Upplupna intäkter	0	779
	59 493	72 374

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Brf Vattuormen i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 14 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 214 624	1 142 800	618 078	1 090 175	275 164
Resultatdisposition			119 841	155 323	-275 164
Årets resultat					-1 123 192
Belopp vid årets slut	2 214 624	1 142 800	737 919	1 245 498	-1 123 192

Not 15 Skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	213657	1,27%	2018-03-01	972 500	10 000
	Stadshypotek	975054	1,27%	2018-03-07	3 829 233	35 792
	Stadshypotek	992672	1,27%	2018-03-14	1 000 000	0
					5 801 733	45 792
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 755 941
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 572 773
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				6 000 000	6 000 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	45 792	45 792

Not 17 Övriga skulder		
Momsskuld	0	2 101
Övriga kortfristiga skulder	0	10 000
	0	12 101

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 671	3 907
Förutbetalda hyror och avgifter	136 022	127 072
Övriga upplupna kostnader	86 101	82 880
	225 794	213 859

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. ✕



Brf Vattuormen i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 19/4-2018

Avstår HSB-ledamot

Martin Persson

Elisabeth Fuglesang

Per Nerelius

Karin Matsdotter Ward

Werner Schein

Vår revisionsberättelse har 28/4 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jörgen Görstedt

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen i Stockholm, org.nr. 716417-4778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen i Stockholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningen har under året antagit nya stadgar vilka anger att en extern auktoriserad revisor ska utses vid ordinarie föreningsstämma. Undertecknade revisorer är inte auktoriserade revisorer.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2018

Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Johan Forssman
Av föreningen vald revisor