



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattendroppen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bällstavikens samfällighetsförening. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar garage, sopsug, tekniska utrymmen och innergård.

Föreningens fastighet förvärvades år 2014.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Elverket 4, föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 819 kvm och 1 lokal om 130 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner Insurance Consulting AB.

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2014.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Styrelsens sammansättning

Anna-Pia Törnkvist	Styrelseledamot
Jonas Keijser	Suppleant
Linda Wedin	Suppleant
Eva Grönlund	Styrelseledamot
Johan Thidell	Styrelseledamot
Pontus Klereborn	Styrelseledamot
Peter Thorwid	Ordförande

### Valberedning

Anette Angermund och Göran Gustavsson.

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisorer

Carina Toresson    Revisor    Toresson Revision AB

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

### Planerade underhåll

2026	Fönstermålning
2024	OVK
2024	Slipning trögolv (trappor)
2024	Dammbildningsmålning (källare)

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	PZ Städ
Fastighetsskötsel	WIAB
Hissar	Kone
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Skötsel av ytor sommar och vinter	Marbit
Internet	Sundbybergs stadsnät & Obenetwork

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer den ekonomiska planen, under rådande ränteläge kommer inga extraamorteringar att ske, endast de planerade kvartalsbetalningarna på 100 000:-.

Under de tidigare åren, 2015-2022, har extraamorteringar på mellan 500 000:- till 1 000 000:- per år genomförts.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Hyresgästen har sagt upp hyresavtalet. Avflyttning 2023-10-31.

15 nya elbilsaddstationer har installerats i garaget, det totala antalet är nu 19.

I lokalen har en luft-luft värmepump installerats.

En förlikning med Arvet AB har ingåtts, under april-2023, avseende garantiåtgärder av parkettgolven.

Styrelsen har beslutat att nedsättningen av entreprenaden med 825 000:- skall återbetalas till lägenhetsinnehavarna, avdraget advokatkostnaderna, i form av fem betalningsfria månader aug-dec 2023 vilket motsvarar 739 000:-.

#### Övriga uppgifter

Föreningen är med i Bällstavikens samfällighetsförening.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning (tkr)	2 634	2 433	2 571	2 506
Resultat efter fin. poster (tkr)	460	-536	-235	93
Soliditet, %	87	86	85	84
Bostadsyta, kvm	2 748	2 748	2 748	2 748
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	591	538	592	590
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 240	7 531	8 041	8 746
Elkostnad per kvm totalyta, kr	89	98	82	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	61	49	41
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	17	13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	133 485 000	-	-	133 485 000
Upplåtelseavgifter	1 596 187	-	-	1 596 187
Fond, yttre underhåll	1 645 781	-256 806	260 000	1 648 975
Balanserat resultat	-2 386 507	-278 897	-260 000	-2 925 404
Årets resultat	-535 703	535 703	460 303	460 303
<b>Eget kapital</b>	<b>133 804 758</b>	<b>0</b>	<b>460 303</b>	<b>134 265 061</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 665 405
Årets resultat	460 303
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 465 102</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	47 013
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 418 089</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 634 317	2 433 387
Rörelseintäkter		887 546	20 327
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 521 863</b>	<b>2 453 714</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-1 273 389	-1 352 648
Övriga externa kostnader	8	-157 557	-244 451
Personalkostnader	9	-43 813	-75 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 197 082	-1 194 411
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 671 841</b>	<b>-2 867 133</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>850 022</b>	<b>-413 419</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 543	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-398 263	-122 405
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-389 720</b>	<b>-122 284</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>460 303</b>	<b>-535 703</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>460 303</b>	<b>-535 703</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	152 761 117	153 955 533
Markanläggningar	12	157 334	0
Maskiner och inventarier	13	79 625	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 998 076</b>	<b>153 955 533</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>152 998 076</b>	<b>153 955 533</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 108	22 389
Övriga fordringar	14	1 922 960	1 116 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 309	9 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 937 377</b>	<b>1 149 203</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 937 377</b>	<b>1 149 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 935 453</b>	<b>155 104 735</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 081 187	135 081 187
Fond för yttre underhåll		1 648 975	1 645 781
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>136 730 162</b>	<b>136 726 968</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 925 404	-2 386 507
Årets resultat		460 303	-535 703
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 465 102</b>	<b>-2 922 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>134 265 060</b>	<b>133 804 758</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 000 000	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 895 500	12 695 500
Leverantörsskulder		207 970	156 548
Skatteskulder		65 460	57 410
Övriga kortfristiga skulder		14 983	35 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	486 480	354 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 670 393</b>	<b>13 299 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 935 453</b>	<b>155 104 735</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,67 %
Markinventarier	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	1 625 414	1 477 640
Hysesintäkter lokaler	408 601	387 876
Hysesintäkter garage	274 400	282 600
Hysesintäkter garage, moms	26 000	60 000
Hysesintäkter p-plats	16 650	22 600
Hysesintäkter p-plats, moms	2 400	0
Hysesintäkter förråd	10 050	4 800
Deb. fastighetsskatt	16 368	0
Varmvatten	30 870	67 660
Varmvatten, moms	49 984	0
El	2 400	1 200
El, moms	158 999	123 193
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	7 812	5 796
Öres- och kronutjämning	8	23
Fakturerade kostnader	0	14 826
Övriga intäkter	825 743	5 501
Elintäkter avräkning, moms	354	0
Överlåtelseavgift	3 834	0
Elstöd	61 803	0
<b>Summa</b>	<b>3 521 863</b>	<b>2 453 714</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	27 998	34 089
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 642
Larm och bevakning	5 520	3 854
Städning enligt avtal	58 683	53 806
Hissbesiktning	3 321	0
Brandskydd	4 213	8 251
Bevakning	14 539	8 779
Gårdkostnader	4 538	13 734
Gemensamma utrymmen	13 529	6 575
Sophantering	0	1 531
Snöröjning/sandning	0	6 293
Serviceavtal	48 600	56 333
Förbrukningsmaterial	11 519	-13 541
<b>Summa</b>	<b>192 459</b>	<b>185 347</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	8 302	0
Trapphus/port/entr	6 863	0
Dörrar och lås/porttele	6 614	4 513
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 639
VVS	5 069	16 137
Ventilation	12 143	0
Elinstallationer	2 307	16 713
Hissar	33 597	0
Tak	0	6 938
<b>Summa</b>	<b>74 895</b>	<b>61 940</b>

#### NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Ventilation	0	53 750
Fasader	0	43 750
Fönster	47 013	0
Mark/gård/utemiljö	0	159 306
<b>Summa</b>	<b>47 013</b>	<b>256 806</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	250 866	280 770
Uppvärmning	216 448	176 336
Vatten	66 059	53 783
Sophämtning/renhållning	111 936	74 264
<b>Summa</b>	<b>645 310</b>	<b>585 153</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	70 385	61 376
Självrisk	9 410	0
Bredband	78 530	74 297
Samfällighetsavgifter	122 657	95 000
Fastighetsskatt	32 730	32 730
<b>Summa</b>	<b>313 712</b>	<b>263 403</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Tele- och datakommunikation	14 218	12 847
Juridiska åtgärder	5 563	106 313
Inkassokostnader	2 478	510
Revisionsarvoden extern revisor	17 125	17 063
Styrelseomkostnader	13 897	21 950
Fritids och trivselkostnader	15 625	736
Föreningskostnader	4 384	1 036
Studieverksamhet	0	2 332
Förvaltningsarvode enl avtal	42 264	62 108
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	29 952	14 365
Konsultkostnader	4 944	0
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 190
<b>Summa</b>	<b>157 557</b>	<b>244 451</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	33 338	50 000
Övriga arvoden	0	9 000
Lagstadgade arb giv avg	10 475	16 623
<b>Summa</b>	<b>43 813</b>	<b>75 623</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	397 863	122 396
Övriga räntekostnader	400	9
<b>Summa</b>	<b>398 263</b>	<b>122 405</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	163 359 602	162 861 578
Årets inköp	0	498 024
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>163 359 602</b>	<b>163 359 602</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 404 069	-8 209 658
Årets avskrivning	-1 194 416	-1 194 411
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 598 485</b>	<b>-9 404 069</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>152 761 117</b>	<b>153 955 533</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 675 825</i>	<i>45 675 825</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 805 000	70 805 000
Taxeringsvärde mark	36 468 000	36 468 000
<b>Summa</b>	<b>107 273 000</b>	<b>107 273 000</b>

<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	157 334	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>157 334</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>157 334</b>	<b>0</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	79 625	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 625</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>79 625</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	258 281	106 662
Klientmedel hos SBC	0	452 094
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	228
Övriga kortfristiga fordringar	12 692	716
Transaktionskonto hos SBC	600 095	0
Borgo räntekonto hos SBC	1 051 892	557 115
<b>Summa</b>	<b>1 922 960</b>	<b>1 116 815</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förutbetalda kostnader	0	9 999
Upplupna ränteintäkter	3 309	0
<b>Summa</b>	<b>3 309</b>	<b>9 999</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,59 %	8 400 000	8 800 000
Stadshypotek AB	2023-08-31	4,25 %	5 495 500	0
Stadshypotek AB	2025-09-01	3,78 %	6 000 000	0
Stadshypotek AB	Löst	-	0	11 895 500
Summa			19 895 500	20 695 500
Varav kortfristig del			<b>5 895 500</b>	<b>12 695 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 895 500 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna kostnader	132 920	13 648
Uppl kostn el	6 046	60 250
Uppl kostn räntor	42 470	13 575
Uppl kostnad arvoden	55 300	21 962
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 375	6 900
Förutbet hyror/avgifter	214 028	238 237
Uppl kostn vatten	18 121	0
Uppl kostn bredband	220	0
<b>Summa</b>	<b>486 480</b>	<b>354 572</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	84 000 000	84 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fem betalningsfria månader aug-dec 2023 återbetalning av brister i entreprenaden, knarrande parkettgolv.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna-Pia Törnkvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Eva Grönlund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Thidell  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pontus Klereborn  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Thorwid  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Vattendroppen, org.nr 769624-7100.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Vattendroppen för räkenskapsåret 1 juli 2022 – 30 juni 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 30 juni 2023 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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti  
för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under  
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Vattendroppen för räkenskapsåret 1 juli 2022 – 30 juni 2023  
samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)