

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vattendroppen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

---

## 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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Elverket 2-8. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning, garage, teknikutrymmen.

#### Styrelsen

Göran Gustafsson	Ordförande
Peter Thorwid	Vice ordförande
Viktor Alvan Ahlinder	Sekreterare
Hilde Wahl	Kassör
Malin Kedbrant	Ledamot
Eva Grönlund	Suppleant
Daniel Halldén	Suppleant
Pia Törnkvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision

Valberedning

Joakim Kedbrant

Magnus Ohlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-26.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-21. Ändrade stadgar och förändring av byggnaden.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Elverket 4	2014	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.

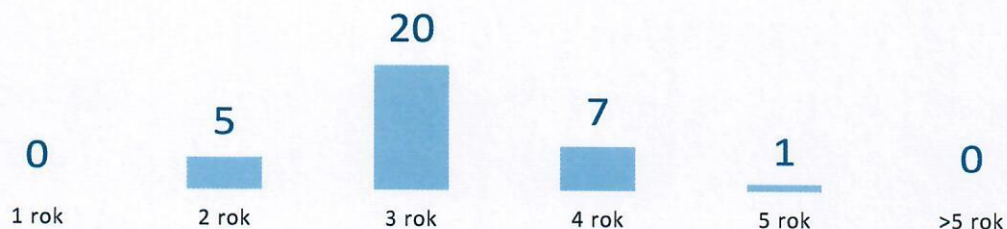
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 878 m<sup>2</sup>, varav 2 748 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 130 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	130 m <sup>2</sup>	2023-10-31

epd

#### Teknisk status

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

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – En del av SBC
Städning	PZ Städ
Fastighetsskötsel	NKG
Hissar	Kone
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Skötsel av ytor sommar och vinter	Marbit

#### Övrig information

Föreningen saknar eget återvinningsrum och frågan har ännu inte lösts på ett långsiktigt sätt.

Föreningen har 32 platser i garaget. 4 st används till cykelparkering, 5 st hyrs ut externt, och återstående 23 platser hyrs ut till medlemmar. Alla 23 platser är uthyrda.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad i och med att garageplatser hyrs ut externt.

#### Föreningens ekonomi

Förhandling om upplåtelse av vindsyta resulterade i avtal för två lägenheter.

Föreningen har haft en avgiftsfri månad.

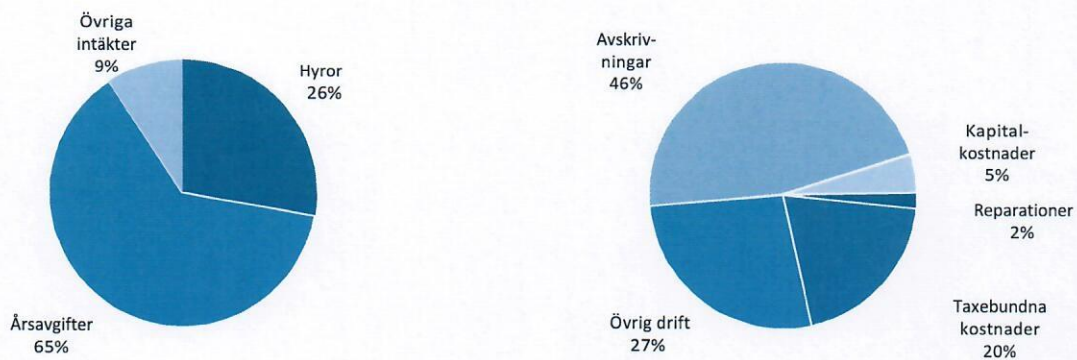
Den låga räntan på vårt lån har medfört att extra amortering har kunnat ske under året med 1 miljon.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 322 289	2 233 088
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 486 536	2 704 967
Finansiella intäkter	18	-12
Medlemsinsatser	475 000	0
	2 961 554	2 704 955
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 263 827	1 298 688
Finansiella kostnader	117 554	91 005
Ökning av materiella anläggningstillgångar	72 375	0
Minskning av kortfristiga fordringar	-76 496	48 374
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	53 687	177 687
	2 430 947	2 615 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 852 896	2 322 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	530 607	89 201

\*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i 4 laddboxar för elbilar. Ingen användes ännu.

Förhandling med Sundbybergs stad om skötsel av angränsande markytor har avslutats.

Åtgärder från garantibesiktning september 2016 kvarstår fortfarande.

Avtal har via samfälligheten tecknats med Q-park om hantering av P-platser på innergården.

Avtal har tecknats med SunFleet om placering av bilpoolsbilar på fastigheten.

Föreningens stadgar har förnyats.

Under året har föreningen anordnat kräftskiva och haft en städdag.

d

EW

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	587	640	597	385
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 622	2 521	1 074	685
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 738	10 102	10 466	10 830
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	65	56	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	46	50	39
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	18	7
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	32	60	98
Soliditet (%)	83	83	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-66	144	-304	-495
Nettoomsättning (tkr)	2 449	2 688	2 177	1 408

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 748 m<sup>2</sup> bostäder och 130 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående årsresultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	133 080 000	475 000	0	132 605 000
Upplåtelseavgifter	1 596 187	0	0	1 596 187
Fond för yttre underhåll	602 440	260 000	0	342 440
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>135 278 627</b>	<b>735 000</b>	<b>0</b>	<b>134 543 627</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 257 926	-260 000	143 917	-1 141 843
Årets resultat	-66 173	-66 173	-143 917	143 917
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 324 099</b>	<b>-326 173</b>	<b>0</b>	<b>-997 926</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>133 954 528</b>	<b>408 827</b>	<b>0</b>	<b>133 545 701</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-66 173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-997 926
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	<u>-1 324 099</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>18 960</u>
att i ny räkning överförs	-1 305 139

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

d

epv

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 448 791	2 687 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 745	17 423
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 486 536</b>	<b>2 704 967</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-986 323	-1 011 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 722	-254 193
Personalkostnader	Not 6	-32 783	-32 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 171 346	-1 171 346
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 435 172</b>	<b>-2 470 033</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>51 363</b>	<b>234 934</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	-12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 554	-91 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 536</b>	<b>-91 017</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-66 173</b>	<b>143 917</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-66 173</b>	<b>143 917</b>

d

ef

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-06-30	2017-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	158 125 007	159 296 352
Pågående byggnation	Not 9	72 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		158 197 382	159 296 352
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 197 382	159 296 352
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 761	98 134
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 368 972	1 395 514
Summa kortfristiga fordringar		2 387 733	1 493 648
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		514 846	954 819
Summa kassa och bank		514 846	954 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 902 578	2 448 467
SUMMA TILLGÅNGAR		161 099 960	161 744 819

d

en



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 676 187	134 201 187
Fond för yttre underhåll	Not 11	602 440	342 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 278 627</b>	<b>134 543 627</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 257 926	-1 141 843
Årets resultat		-66 173	143 917
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 324 099</b>	<b>-997 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>133 954 528</b>	<b>133 545 701</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	26 760 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>26 760 450</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 760 450	1 000 000
Leverantörsskulder		12 119	57 386
Skatteskulder		24 760	24 760
Övriga skulder		110 000	67 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	238 102	288 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 145 431</b>	<b>1 438 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 099 960</b>	<b>161 744 819</b>

d

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	1 612 672	1 759 093
Hyror lokaler momspliktiga	0	78 034
Hyror lokaler	340 859	249 721
Hyror garage moms	60 000	90 000
Hyror parkering*	-35 200	66 465
Hyror garage	281 940	279 750
Varmvattenintäkter	65 089	52 962
Elintäkter	119 061	96 682
Elintäkter moms	0	1 966
Parkering	1 200	0
Överlåtelse/pantsättning	3 166	12 867
Öresutjämning	4	5
	2 448 791	2 687 544

\*Hyror parkering blir negativ pga. att två fakturor som var utställda till Folkhem under år 2016/2017 blev krediterade i år.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Övriga intäkter	37 745	17 423
	37 745	17 423

d

92

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 929	30 873
	Fastighetsskötsel beställning	2 321	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	372
	Snöröjning/sandning	0	27 111
	Städning entreprenad	43 850	45 524
	Städning enligt beställning	338	658
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 375	0
	Hissbesiktning	0	2 796
	Bevakning	3 146	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 837
	Gård	699	368
	Serviceavtal	3 960	15 128
	Förbrukningsmateriel	14 190	6 488
	Teleport/hissanläggning	5 100	0
	Brandskydd	38 335	10 405
	Fordon	430	0
		181 673	143 560
	Reparationer		
	Lokaler	1 616	0
	Gemensamma utrymmen	3 970	10 539
	Lås	5 315	76 442
	VVS	2 113	1 581
	Ventilation	17 563	11 105
	Elinstallationer	15 886	15 285
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 113
	Garage/parkering	3 371	2 143
	Skador/klotter/skadegörelse	0	680
		49 834	119 888
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	35 760
	Källare	18 960	0
	Entré/trapphus	0	28 500
	Mark/gård/utemiljö	0	34 354
		18 960	98 614
	Taxebundna kostnader		
	El	223 656	185 788
	Värme	164 434	131 987
	Vatten	47 092	48 967
	Sophämtning/renhållning	64 902	53 654
		500 084	420 396
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 221	73 857
	Samfällighetsavgift	135 000	75 000
	Bredband	43 171	61 963
		223 392	210 820
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 380	18 570
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	986 323	1 011 848

EW

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Tele- och datakommunikation	14 175	4 013
	Juridiska åtgärder	26 250	13 750
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Hysesförluster	0	26 002
	Revisionsarvode extern revisor	27 719	14 156
	Föreningskostnader	3 388	1 790
	Styrelseomkostnader	981	1 195
	Fritids- och trivselkostnader	7 638	43 520
	Förvaltningsarvode	43 630	52 590
	Förvaltningsarvoden övriga	14 531	22 969
	Administration	20 254	21 148
	Korttidsinventarier	0	4 953
	Konsultarvode	79 190	41 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
	Ej avdragsgilla kostnader	0	867
		244 722	254 193

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 399	26 400
	Sociala kostnader	6 384	6 246
		32 783	32 646

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	1 171 346	1 171 346
		1 171 346	1 171 346

d

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 810 390	162 810 390
	Utgående anskaffningsvärde	162 810 390	162 810 390
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 514 038	-2 342 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 171 346	-1 171 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 685 383	-3 514 038
	Planenligt restvärde vid årets slut	158 125 007	159 296 352
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 675 825	45 675 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 958 000	50 958 000
	Taxeringsvärde mark	27 280 000	27 280 000
		78 238 000	78 238 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	1 238 000	1 238 000
		78 238 000	78 238 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-06-30	2017-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	72 375	0
		72 375	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Kundfordringar	2 980	0
	Skattekonto	13 316	932
	Momsavräkning	14 625	0
	Klientmedel hos SBC	2 338 051	1 367 471
	Fordringar	0	27 111
		2 368 972	1 395 514
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	Vid årets början	342 440	82 440
	Reservering enligt stadgar	260 000	177 560
	Reservering enligt stämmobeslut	0	82 440
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	602 440	342 440

d

SN

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30	Villkors- ändringsdag 2018-08-29
Nordea	0,546 %	26 760 450	27 760 450	
Summa skulder till kreditinstitut		26 760 450	27 760 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 760 450	-1 000 000	
		0	26 760 450	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 760 450 kr.  
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000
I eget förvar	50 000 000	50 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Lån har flyttats från Nordea till Handelsbanken i augusti.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-06-30	2017-06-30
Arvoden	26 399	26 400
Sociala avgifter	6 385	6 246
Ränta	13 394	8 957
Förutbetalda avgifter och hyror	173 407	222 612
Vatten	18 518	24 640
	238 103	288 855

d

er

---


## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 11 / 10 2018



Göran Gustafsson  
Ordförande



Peter Thorwid  
Vice ordförande



Viktor Alvan Ahlinder  
Sekreterare



Hilde Wahl  
Kassör



Malin Kedbrant  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 10 2018



Carina Toresson  
Extern 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 2017 – 30 juni 2018.

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 2018 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 2017 – 30 juni  
2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande  
föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det  
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-  
berättelsen 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 18 oktober 2018



Carina Toresson