



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vattendroppen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattendroppen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

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 2015 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 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 .

Styrelsen

Peter Thorwid	Ordförande
Eva Grönlund	Ledamot
Johan Thidell	Ledamot
Pia Törnkvist	Ledamot
Hilde Wahl	Ledamot

Erik Jonas Keijser	Suppleant
Pontus Klereborn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Anette Angermund	
Joakim Kedbrant	Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

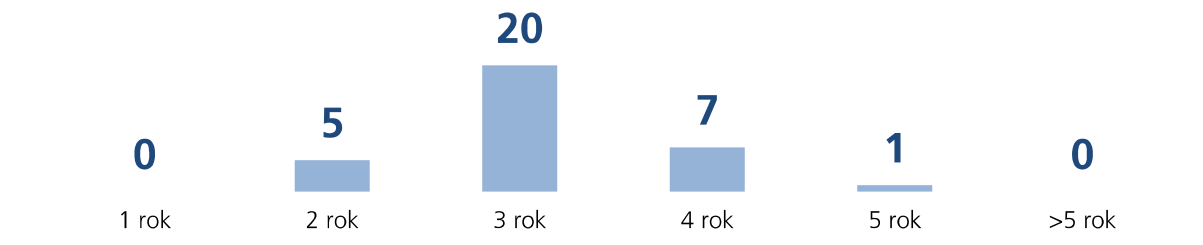
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 878 m², varav 2 748 m² utgör boyta och 130 m² 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 ²	2023-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

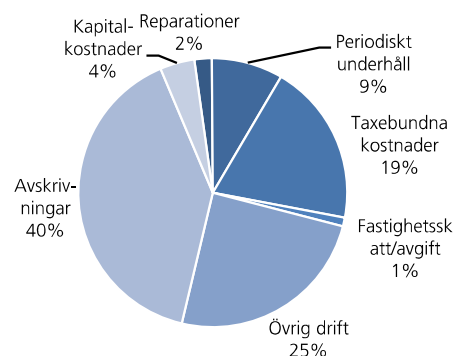
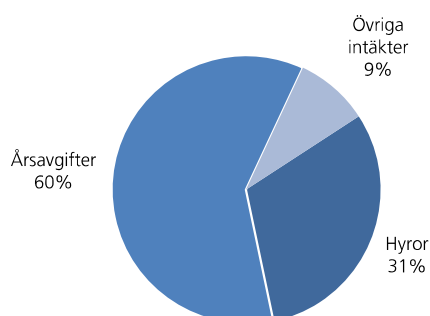
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	PZ Städ
Fastighetsskötsel	NKG
Hissar	Kone
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Skötsel av ytor sommar och vinter	Marbit
Internet	Sundbybergs stadsnät & Obenetwork

Föreningens ekonomi

	2021-2022	2020-2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 372 999	3 119 863
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 453 714	2 604 546
Finansiella intäkter	121	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 552
Ökning av kortfristiga skulder	0	250 741
	2 453 835	2 856 839
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 672 722	1 502 641
Finansiella kostnader	122 405	162 437
Ökning av materiella anläggningstillgångar	498 024	0
Ökning av kortfristiga fordringar	85 225	0
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	1 938 625
Minskning av kortfristiga skulder	39 249	0
	3 817 625	3 603 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 009 209	2 372 999
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 363 790	-746 864

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solcellsanläggningen från Svea Solar togs i bruk 2022-03-05. Under de sex första månaderna har föreningens behov av eluttag från nätet, Vattenfall, minskat med ca 45% jämfört med 2021. Vi har också producerat el, ca 1500kWh/månad, vilken vi sålt till Vattenfall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	538	592	590	641
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 984	2 941	3 011	2 674
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 531	8 041	8 746	9 261
Elkostnad/m ² totalyta	98	82	51	91
Värmekostnad/m ² totalyta	61	49	41	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	13	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	56	55	49
Soliditet (%)	86	86	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 015	-235	93	123
Nettoomsättning (tkr)	2 433	2 571	2 506	2 680

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 748 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	133 485 000	0	0	133 485 000
Upplåtelseavgifter	1 596 187	0	0	1 596 187
Fond för yttre underhåll	1 645 781	260 000	22 301	1 363 480
S:a bundet eget kapital	136 726 968	260 000	22 301	136 444 667
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 386 507	-260 000	-257 591	-1 868 916
Årets resultat	-535 703	-1 015 177	714 764	-235 290
S:a ansamlad förlust	-2 922 210	-1 275 177	457 173	-2 104 206
S:a eget kapital	133 804 758	-1 015 177	479 474	134 340 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-535 703
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 932 508
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-454 000</u>
summa balanserat resultat	-2 922 211

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

<u>256 806</u>
-2 665 405

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 433 387	2 570 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 327	33 752
Summa rörelseintäkter		2 453 714	2 604 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 352 648	-1 308 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 451	-141 304
Personalkostnader	Not 6	-75 623	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 194 411	-1 174 758
Summa rörelsekostnader		-2 867 133	-2 677 400
RÖRELSERESULTAT		-413 419	-72 853
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 405	-162 437
Summa finansiella poster		-122 284	-162 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-535 703	-235 290
ÅRETS RESULTAT		-535 703	-235 290

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	153 955 533	154 651 920
Summa materiella anläggningstillgångar		153 955 533	154 651 920
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 955 533	154 651 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 389	6 259
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 116 815	2 421 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	9 999	0
Summa kortfristiga fordringar		1 149 203	2 427 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 149 203	2 427 767
SUMMA TILLGÅNGAR		155 104 735	157 079 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 081 187	135 081 187
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 645 781	1 363 480
Summa bundet eget kapital		136 726 968	136 444 667
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 386 507	-1 868 916
Årets resultat		-535 703	-235 290
Summa ansamlad förlust		-2 922 210	-2 104 206
SUMMA EGET KAPITAL		133 804 758	134 340 461
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000 000	0
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 695 500	22 095 500
Leverantörsskulder		156 548	185 828
Skatteskulder		57 410	49 360
Övriga skulder		35 948	13 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	354 572	395 408
Summa kortfristiga skulder		13 299 978	22 739 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 104 735	157 079 687

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Fönster	30 år	0
Solpaneler	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	1 477 640	1 627 733
Hyror lokaler	387 876	382 349
Hyror parkering moms	0	7 200
Hyror garage moms	60 000	60 000
Hyror parkering	22 600	17 527
Hyror garage	282 600	282 600
Hyror förråd	4 800	4 800
Varmvattenintäkter	67 660	63 813
Elintäkter	1 200	0
Elintäkter moms	123 193	124 754
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	23	18
	2 433 387	2 570 794

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Fakturerade kostnader	14 826	31 159
	Övriga intäkter	5 501	2 593
		20 327	33 752

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 089	33 467
	Fastighetsskötsel beställning	5 642	1 544
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	19 881
	Snöröjning/sandning	6 293	0
	Städning entreprenad	53 806	43 559
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 269
	Hissbesiktning	0	6 046
	Bevakning	8 779	16 537
	Gemensamma utrymmen	2 264	14 245
	Garage/parkering	3 178	690
	Sophantering	1 531	0
	Gård	13 734	0
	Serviceavtal	56 333	37 826
	Förbrukningsmateriel	-13 541	4 447
	Teleport/hissanläggning	1 133	11 380
	Störningsjour och larm	3 854	2 042
	Brandskydd	8 251	3 750
	Fordon	0	3 600
		185 347	243 282
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	17 639	0
	Lås	4 513	11 546
	VVS	16 137	6 119
	Ventilation	0	8 560
	Elinstallationer	16 713	26 033
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 454
	Bredband	0	2 893
	Hiss	0	6 578
	Tak	6 938	0
		61 940	66 183
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	53 750	0
	Tak	0	19 909
	Fasad	43 750	0
	Fönster	0	151 760
	Mark/gård/utemiljö	159 306	0
		256 806	171 669
	Taxebundna kostnader		
	El	280 770	237 398
	Värme	176 336	139 821
	Vatten	53 783	48 681
	Sophämtning/renhållning	74 264	77 310
		585 153	503 210
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 376	56 674
	Samfällighetsavgift	95 000	134 142
	Bredband	74 297	108 930
		230 673	299 746
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 730	24 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 352 648	1 308 770

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Tele- och datakommunikation	12 847	10 143
	Juridiska åtgärder	106 313	6 975
	Inkassering avgift/hyra	510	450
	Hysesförluster	0	181
	Revisionsarvode extern revisor	17 063	16 250
	Föreningskostnader	1 036	0
	Styrelseomkostnader	21 950	2 670
	Fritids- och trivselkostnader	736	0
	Studieverksamhet	2 332	0
	Förvaltningsarvode	62 108	51 447
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 632
	Administration	14 365	2 810
	Korttidsinventarier	0	5 655
	Konsultarvode	0	32 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 140
		244 451	141 304
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 000	40 000
	Sociala kostnader	16 623	12 568
		75 623	52 568
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	1 171 346	1 171 346
	Förbättringar	23 066	3 413
		1 194 411	1 174 758

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 861 578	162 861 578
	Nyanskaffningar	498 024	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 359 602	162 861 578
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 209 658	-7 034 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 194 411	-1 174 758
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 404 069	-8 209 658
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 955 533	154 651 920
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 675 825	45 675 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 805 000	58 063 000
	Taxeringsvärde mark	36 468 000	34 405 000
		107 273 000	92 468 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	90 000 000
	Lokaler	3 273 000	2 468 000
		107 273 000	92 468 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	106 662	48 509
	Klientmedel hos SBC	452 094	2 372 999
	Fordringar	716	0
	Fordringar kreditfakturor	228	0
	Räntekonto hos SBC	557 115	0
		1 116 815	2 421 508
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Tv/Bredband	9 999	0
	Försäkring	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
	Fastighetsskatt	0	0
	Hissar	0	0
		9 999	0

Not 11		2021-2022- 12-31	2020-2021- 12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		1 363 480	1 103 480
Reservering enligt stadgar		454 000	260 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-171 699	0
Vid årets slut		1 645 781	1 363 480

Not 12		Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Handelsbanken	0,930 %	11 895 500	0	0001-01-01	
Handelsbanken	0,590 %	8 800 000	0	2024-09-01	
Handelsbanken	0,790 %	0	9 200 000	2021-09-01	
Handelsbanken	0,650 %	0	12 895 500	2021-08-31	
Summa skulder till kreditinstitut		20 695 500	22 095 500		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 695 500	-22 095 500		
		8 000 000	0		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 695 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	El	60 250	210 500
	Arvoden	21 962	40 000
	Sociala avgifter	6 900	12 568
	Ränta	13 575	13 042
	Avgifter och hyror	238 237	119 298
	Förvaltningsarvode	13 648	0
		354 572	395 408

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalet med NKG avslutades 2022-09-12. Ny fastighetsskötare from 2022-09-13 är WIAB i Bromma.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Peter Thorwid
Ordförande

Eva Grönlund
Ledamot

Johan Thidell
Ledamot

Pia Törnkvist
Ledamot

Hilde Wahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021 – 30 juni 2022.

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 2022 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 2021 – 30 juni 2022 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 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 / 2022

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se