





# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Lejla Dozo	Ledamot
Madeleine Leitvoll	Ledamot
Gustav Lindskog	Ledamot
Pernilla Maria Tjernström	Ledamot
Anna-Carin Wallin	Ledamot

Alexandra Ilina	Suppleant
Patrik Ulf Samuelson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Wallerström	Ordinarie Extern	Revision i Mälardalen AB
------------------	------------------	--------------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattentunnan 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

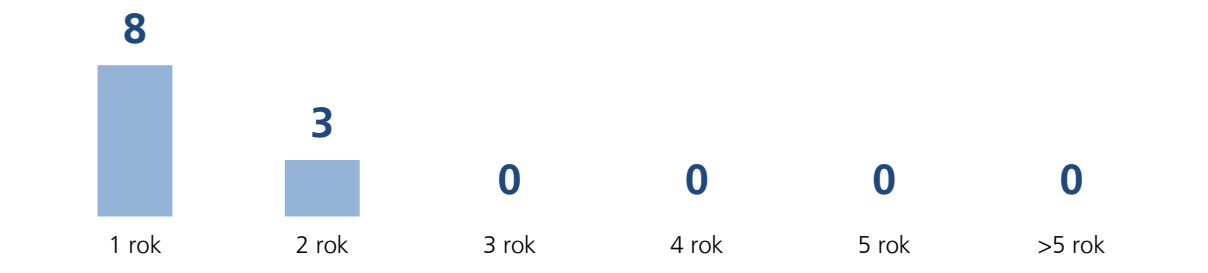
Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 625 m<sup>2</sup>, varav 504 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 121 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och Lager Globen tak & fastighetsvård AB	122 m <sup>2</sup>	2023-03-31



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
takrenovering	2019 - 2020	Pga ej kritiska men men oroande läckage i en lägenhet
renovering Bergvärmepump	2018 - 2019	Flera tillfällen. byte mjukvara och påfyllnad köldmedium.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2020	Enligt U-plan
Byte av golvmatta i den uthyrda lokalen	2020	
radonmätning	2020	Enligt U-plan
Energideklaration	2020	Enligt U-plan
nytt underlag parkering och uteareal	2020	pga sättningar i asfalten. byts troligen till grus. flyttad från 2021. ENligt U-plan
Renovering bergvärmepump	2020	pga ålder, flyttad från 2021. Enligt U-plan.
nya tvättmaskiner, torkmaskin och torkskåp	2021	pga ålder, flyttad från 2020. Enligt U-plan
radiatorventiler, byte och injustering	2021	pga ålder. Enligt U-plan
elektriska installationer, belysning	2022	verkstad, källare, kontor. Kan flyttas fram i tid. Enligt U-plan
Byte Elserviscentral	2024	pga ålder. enligt U-plan.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

## Föreningens ekonomi

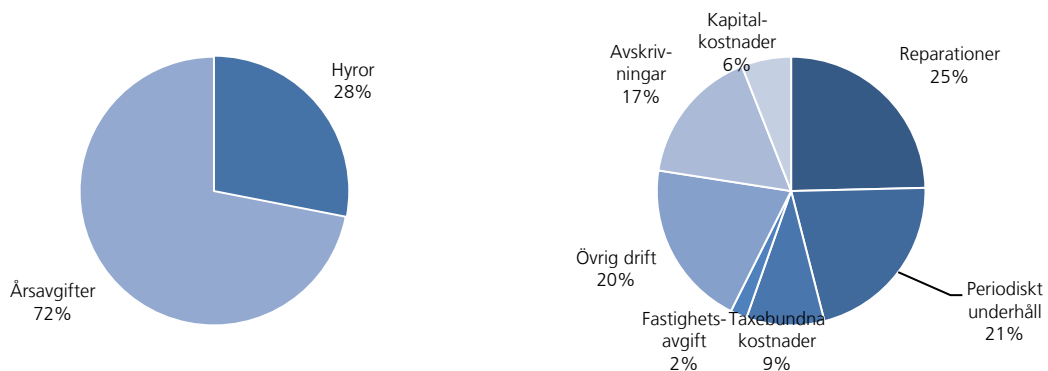
Föreningen har tagit upp ett lån på 2 miljoner med syfte att finansiera pågående takreovering.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>422 724</b>	<b>319 296</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	529 405	524 299
Finansiella intäkter	540	0
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	1 969 972	0
Ökning av kortfristiga skulder	301 708	63 735
	<b>2 801 625</b>	<b>588 034</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	794 905	358 787
Finansiella kostnader	61 319	78 764
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 817	47 055
	<b>858 042</b>	<b>484 606</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 366 307</b>	<b>422 724</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 943 583</b>	<b>103 428</b>

\*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 1 377 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft tio protokollförda styrelsemöten utöver årsmöte och ett antal ej protokollförda arbetsmöten. Två städdagar har genomförts, vårstädning samt höststädning.

Den 1 januari 2019 tog SBC över den ekonomiska förvaltningen av föreningen från Emvix, i enlighet med tidigare beslut.

Under 2018 startades ett arbete med genomgång av avtal och anteckningar från tidigare styrelser i syfte att förbättra tjänster, service och finna kostnadseffektiva lösningar för föreningen. Ett led i detta arbete är att hyresavtalet med föreningens hyresgäst, Globen tak har omförhandlats. Föreningens lån har omförhandlats, vilket har renderat i förbättrade räntevillkor.

Under 2018 togs beslut att ta fram en underhållsplan för föreningen. Underhållsplanen färdigställdes under januari 2019.

Då en vattenskada upptäcktes i en av föreningens lägenheter togs beslut om renovering av tak. Extern projektledning anlätades för att ge stöd i anbudsprocess och kvalitet i uppföljning av arbetsprocessen. Takomläggningen startades under november månad 2019. Arbetet beräknas vara färdigt under januari 2020.

I slutet av 2019 togs beslut om att genomföra ny energideklaration, obligatorisk ventilationskontroll samt radonmätning. Dessa genomförs under februari 2020.

Under året har 1 ny medlemsansökan godkänts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelser under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	756	756
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	930	930
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 186	9 277
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	126
Soliditet (%)	44	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-496	-17
Nettoomsättning (tkr)	529	524

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 504 m<sup>2</sup> bostäder och 121 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 824 075	0	0	5 824 075
Upplåtelseavgifter	454 000	0	0	454 000
Fond för yttre underhåll	383 613	41 847	0	341 766
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 661 688</b>	<b>41 847</b>	<b>0</b>	<b>6 619 841</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-598 986	-41 847	-16 597	-540 542
Årets resultat	-496 107	-496 107	16 597	-16 597
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 095 093</b>	<b>-537 954</b>	<b>0</b>	<b>-557 139</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 566 595</b>	<b>-496 107</b>	<b>0</b>	<b>6 062 702</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-496 107
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 847
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-537 954</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**-537 954**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	529 405	524 299
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>529 405</b>	<b>524 299</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-665 064	-239 598
Övriga externa kostnader	Not 4	-123 270	-48 587
Personalkostnader	Not 5	-6 571	-6 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-169 827	-167 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-964 732</b>	<b>-462 132</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-435 328</b>	<b>62 167</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 319	-78 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 779</b>	<b>-78 764</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-496 107</b>	<b>-16 597</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-496 107</b>	<b>-16 597</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 10 162 621	10 330 041
Inventarier	Not 8 0	2 407
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 162 621</b>	<b>10 332 448</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 162 621</b>	<b>10 332 448</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 117 593	19 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 29 842	27 809
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>147 435</b>	<b>47 055</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 267 744	417 452
SBC klientmedel i SHB	0	5 272
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 267 744</b>	<b>422 724</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 415 179</b>	<b>469 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 577 800</b>	<b>10 802 227</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 278 075	6 278 075
Fond för yttre underhåll	Not 11	383 613	341 766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 661 688</b>	<b>6 619 841</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-598 986	-540 542
Årets resultat		-496 107	-16 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 095 093</b>	<b>-557 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 566 595</b>	<b>6 062 702</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 615 734	4 645 762
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 615 734</b>	<b>4 645 762</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 028	30 028
Leverantörsskulder		262 565	14 517
Övriga skulder		2 375	5 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	100 503	43 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>395 471</b>	<b>93 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 577 800</b>	<b>10 802 227</b>

## 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 periodiseringar 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	90år	90år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Standardförbättringar	20år	20år
Fastighetsrenovering	20år	20år
Markanläggning	10år	10år
Inventarier	Fullt avskriven	10år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	380 844	380 844
Hyror lokaler momspliktiga	112 560	112 560
Hyror parkering	36 000	26 800
Överlåtelse/pantsättning	0	4 096
Öresutjämning	1	-1
	<b>529 405</b>	<b>524 299</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-110	11 655
	Städning entreprenad	24 448	28 423
	Mattvätt/Hyrmattor	4 286	0
	Gård	2 347	1 140
	Förbrukningsmateriel	642	699
		<b>31 612</b>	<b>41 917</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	54 843
	Tvättstuga	6 949	0
	VVS	3 002	0
	Elinstallationer	4 859	0
	Tak	11 518	0
	Skador/klotter/skadegörelse	-11 518	0
	Vattenskada	237 985	0
		<b>252 795</b>	<b>54 843</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	219 468	0
		<b>219 468</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	69 489	50 411
	Vatten	19 802	19 470
	Sophämtning/renhållning	6 877	6 770
		<b>96 167</b>	<b>76 651</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 350	19 778
	Tomträttsavgäld	21 850	23 300
	Kabel-TV	1 895	1 939
	Övriga fastighetskostnader	0	1 004
		<b>44 094</b>	<b>46 021</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 927</b>	<b>20 167</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>665 064</b>	<b>239 598</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	-11 000	11 130
	Föreningskostnader	740	0
	Styrelseomkostnader	940	0
	Fritids- och trivselkostnader	491	0
	Förvaltningsarvode	31 185	33 516
	Administration	37 866	2 502
	Konsultarvode	63 048	0
	Övriga driftskostnader	0	1 439
		<b>123 270</b>	<b>48 587</b>



<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	5 000	5 000
	Sociala kostnader	1 571	1 571
		<b>6 571</b>	<b>6 571</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	118 601	118 601
	Förbättringar	28 486	25 319
	Markanläggning	20 333	20 333
	Inventarier	2 407	3 123
		<b>169 827</b>	<b>167 376</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 394 491	11 394 491
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 394 491</b>	<b>11 394 491</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 064 450	-900 197
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 420	-164 253
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 231 870</b>	<b>-1 064 450</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 162 621</b>	<b>10 330 041</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 978 000	5 477 000
	Taxeringsvärde mark	4 138 000	3 009 000
		<b>10 116 000</b>	<b>8 486 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 538 000	7 908 000
	Lokaler	578 000	578 000
		<b>10 116 000</b>	<b>8 486 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 626	230 626
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>230 626</b>	<b>230 626</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-228 219	-225 096
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 407	-3 123
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-230 626</b>	<b>-228 219</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 407</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	544	0
	Skattefordran	18 486	19 246
	Klientmedel hos SBC	98 563	0
		<b>117 593</b>	<b>19 246</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	19 170	18 589
	Kabel-TV	472	0
	Tomträttsavgäld	10 200	9 220
		<b>29 842</b>	<b>27 809</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	341 766	316 308
	Reservering enligt stadgar	41 847	25 458
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>383 613</b>	<b>341 766</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	0,900 %	1 925 696	1 925 696	2020-02-13
Handelsbanken	0,900 %	1 244 680	1 258 512	2020-01-27
Handelsbanken	0,900 %	160 856	162 644	2020-01-27
Handelsbanken	0,900 %	1 314 530	1 328 938	2020-01-07
Handelsbanken	1,050 %	2 000 000	0	2020-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 645 762</b>	<b>4 675 790</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 028	-30 028	
		<b>6 615 734</b>	<b>4 645 762</b>	

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 610 504	5 362 500

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	10 413	0
Vatten	4 977	0
Sophämtning	1 721	0
Löner	0	5 000
Arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	1 571
Ränta	7 373	14 226
Avgifter och hyror	62 877	5 272
Upplupna kostnader	0	17 551
	<b>100 503</b>	<b>43 620</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Energideklaration genomförs i februari 2020 liksom obligatorisk ventilationskontroll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm  
SUNDSVALL den 15 / maj 2020



Lejla Dezo  
Ledamot



Madeleine Leitvoll  
Ledamot



Gustav Lindskog  
Ledamot

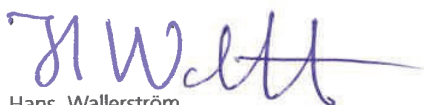


Pernilla Maria Tjernström  
Ledamot



Anna-Carin Wallin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Hans Wallerström  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3, org.nr 715200-1173.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3 för år 2019 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 revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Knivsta den 19 maj 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)