

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2011 och 2019.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-07-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Niclas Ivarsson	Ledamot
Eva Killander	Ledamot
Thomas Wennerholm	Ledamot

Elisabet Åberg	Suppleant
Grant Thornton Sweden AB	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niclas Ivarsson, Eva Killander, Thomas Wennerholm och Elisabet Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rutger Nordström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Stefan Westrell	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Klas Hökerberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VATTENTORNET 3	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

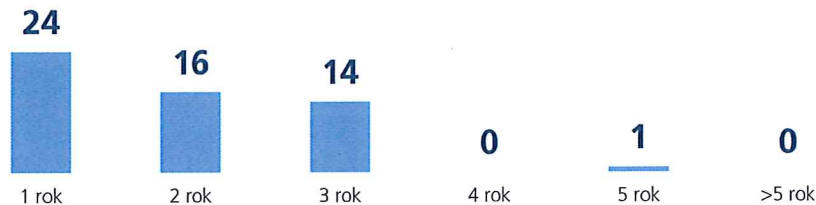
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 151 m², varav 2 989 m² utgör lägenhetsyta och 162 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kemtvätt	60 m ²	Tom 2021-09-30
Konsult	38 m ²	Tom 2019-07-31

Gemensamhetsutrymmen

Takterrass med möbler och
gasolgrill
Cykelrum i markplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slipa o polera alla stengolv	2017	Diamantslipning
Nya garageportar	2016	
Byte av hissmaskineri	2015	Totalreovering
Ny centralfläkt (ventilation)	2012	
Ny porttelefon	2012	
Byte av fjärrvärmecentral	2011	
Utvändig målning garagedörrar	2010	
Målning av tvättstuga	2009	
Målning av tak	2008	
Målning av balkongplattor	2006	Fuktspärr skyddar betongen
Ny hissinredning	2006	
Omputsning av fasad	2004	Total omputsning (100 % ny puts)
Nya balkongräcken och plåtar	2004	
Byte av ytterfönster	2004	Underhållsfria aluminiumfönster
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Renovering av balkonger	1986	
Omläggning av tak	1986	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Internet uppkopplingstyp	1 000 Mbit/s via fiber till fastigheten. Eget fastighetsnät (koppar)
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Se gärna föreningens hemsida för bilder och detaljer om huset: www.brfvattentornet3.se

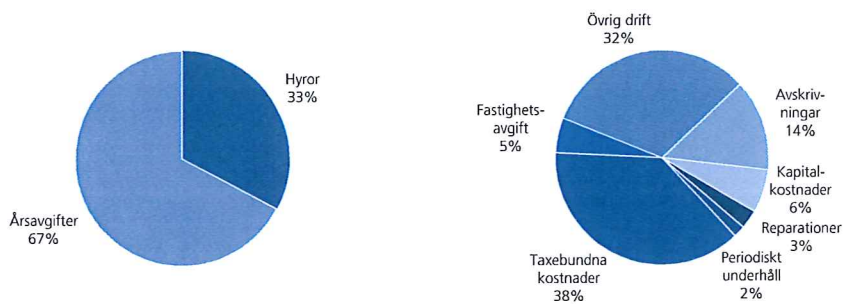
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Våra tre hyresrätter (total bostadsyta 150 kvm) utgör en betydande ekonomisk reserv.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	975 503	1 061 779
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 942 420	1 942 027
Finansiella intäkter	412	1 274
Minskning kortfristiga fordringar	189 605	237 349
Ökning av kortfristiga skulder	22 346	0
	2 154 783	2 180 649
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 578 405	1 678 550
Finansiella kostnader	128 873	128 872
Minskning av kortfristiga skulder	0	459 503
	1 707 278	2 266 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 423 008	975 503
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	447 505	-86 276

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	451	451	454
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 472	1 539	1 492	1 478
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 631	3 631	3 631	3 631
Elkostnad/m ² totalyta	25	21	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	151	155	146	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	41	41	50
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	-142	-71	-4
Nettoomsättning (tkr)	1 942	1 942	1 932	1 898

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 989 m² bostäder och 162 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	42 117 042	0	0	42 117 042
Upplåtelseavgifter	3 024 603	0	0	3 024 603
Fond för yttre underhåll	2 220 326	282 186	-293 885	2 232 025
S:a bundet eget kapital	47 361 971	282 186	-293 885	47 373 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 431 471	-282 186	152 301	-1 301 586
Årets resultat	-34 658	-34 658	141 584	-141 584
S:a ansamlad förlust	-1 466 129	-316 844	293 885	-1 443 170
S:a eget kapital	45 895 842	-34 658	0	45 930 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-34 658
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 149 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 186
summa balanserat resultat	-1 466 129

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

36 112
-1 430 017

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 942 420	1 942 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5
Summa rörelseintäkter		1 942 420	1 942 027
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 311 873	-1 475 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 736	-144 626
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 212	-277 462
Summa rörelsekostnader		-1 848 617	-1 956 012
RÖRELSERESULTAT		93 803	-13 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		412	1 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 873	-128 872
Summa finansiella poster		-128 461	-127 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-34 658	-141 584
ÅRETS RESULTAT		-34 658	-141 584

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	55 039 630	55 291 984
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	30 285	48 144
Summa materiella anläggningstillgångar		55 069 915	55 340 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 073 415	55 343 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 806	10 049
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 451 032	1 003 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	194 791
Summa kortfristiga fordringar		1 465 838	1 207 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 465 838	1 207 938
SUMMA TILLGÅNGAR		56 539 253	56 551 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER**2018-12-31****2017-12-31****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser 45 141 645 45 141 645

Fond för yttre underhåll Not 14 2 220 326 2 232 025

Summa bundet eget kapital 47 361 971 47 373 670**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat -1 431 471 -1 301 586

Årets resultat -34 658 -141 584

Summa fritt eget kapital -1 466 129 -1 443 170**SUMMA EGET KAPITAL****45 895 842****45 930 500****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut Not 15,16 10 308 695 10 308 695

Summa långfristiga skulder 10 308 695 10 308 695**KORTFRISTIGA SKULDER**

Leverantörsskulder 145 890 122 883

Skatteskulder 3 923 2 713

Övriga skulder 27 946 27 516

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 17 156 957 159 259

Summa kortfristiga skulder 334 716 312 370**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****56 539 253****56 551 566**

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Porttelefon	25 år	25 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Garageport	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 301 082	1 279 754
Hyror bostäder	220 454	218 272
Hyror lokaler	238 863	261 927
Hyror parkering	97 200	97 200
Hyror garage	76 800	76 800
Värmeintäkter	8 000	8 000
Öresutjämning	21	69
	1 942 420	1 942 022

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	5
	0	5

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 000	42 000
	Fastighetsskötsel beställning	5 817	6 299
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 800	4 712
	Snöröjning/sandning	51 713	28 323
	Städning entreprenad	39 325	42 901
	Städning enligt beställning	0	738
	Mattvätt/Hyrmattor	5 522	5 276
	OVK Obl. Ventilationskontroll	82 500	0
	Hissbesiktning	888	869
	Myndighetstillsyn	1 110	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 231
	Sophantering	0	7 742
	Gård	12 880	10 953
	Serviceavtal	1 633	1 601
	Förbrukningsmateriel	107	4 177
		259 294	157 821
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 590	9 118
	Tvättstuga	0	13 181
	Sophantering/återvinning	6 263	0
	Lås	3 238	663
	VVS	11 839	25 993
	Elinstallationer	3 999	0
	Hiss	6 908	6 414
	Balkonger/altaner	5 162	0
	Garage/parkering	0	3 325
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 250
	Vattenskada	8 625	17 988
		57 624	77 932
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	23 700	251 275
	Gemensamma utrymmen	12 413	0
	Sophantering/återvinning	0	25 000
	VVS	0	17 610
		36 113	293 885
	Taxebundna kostnader		
	El	78 071	64 725
	Värme	474 676	488 868
	Vatten	57 874	55 243
	Sophämtning/renhållning	136 662	128 873
		747 283	737 709
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 639	24 217
	Kabel-TV	14 765	14 540
	Bredband	66 000	66 000
		107 404	104 757
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 155	102 945
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 311 873	1 475 048

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	956	0
	Tele- och datakommunikation	3 385	3 296
	Juridiska åtgärder	0	16 625
	Befarade förluster	46 129	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 250	30 438
	Föreningskostnader	738	700
	Fritids- och trivselkostnader	552	1 002
	Förvaltningsarvode	73 193	70 534
	Administration	867	988
	Korttidsinventarier	8 850	2 266
	Konsultarvode	35 836	12 917
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 980	5 860
		206 736	144 626

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 800
	Sociala kostnader	14 296	14 076
		59 796	58 876

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	212 227	212 227
	Förbättringar	40 126	47 376
	Inventarier	17 859	17 859
		270 212	277 462

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 094 140	59 094 140
	Utgående anskaffningsvärde	59 094 140	59 094 140
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 802 156	-3 542 553
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 353	-259 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 054 510	-3 802 156
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 039 630	55 291 984
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 491 400	15 491 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 860 000	37 860 000
	Taxeringsvärde mark	56 202 000	56 202 000
		94 062 000	94 062 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	3 062 000	3 062 000
		94 062 000	94 062 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 692	32 692
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 692	32 692
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 692	-32 692
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 692	-32 692
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 958	104 958
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 958	104 958
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 814	-38 955
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 859	-17 859
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 673	-56 814
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 285	48 144

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	28 024	27 595
	Klientmedel hos SBC	1 423 008	975 503
		1 451 032	1 003 098

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Värme	0	194 791
		0	194 791

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 232 025	1 949 839
	Reservering enligt stadgar	282 186	282 186
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-293 885	0
	Vid årets slut	2 220 326	2 232 025

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag 2020-03-01
	Handelsbanken	1,480 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,930 %	4 308 695	4 308 695	
	Summa skulder till kreditinstitut		10 308 695	10 308 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			10 308 695	10 308 695	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 308 695 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 652 000	15 652 000

Handwritten signature

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	1 113	1 113
Avgifter och hyror	155 844	158 146
	156 957	159 259

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En av våra lokalhyresgäster, kontoret, har försatts i konkurs. Sannolikt kommer detta att leda till en förlust av hyresintäkter på ca 46.000 kr avseende räkenskapsåret 2018. Kostnaden har reserverats i årsbokslutet (dvs avgifts- och hyresfordringarna är lägre samt att en befarad förlust är bokförd som kostnad med det aktuella beloppet på 2018) Se not 5.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 5 2019



Niclas Ivarsson
Ledamot

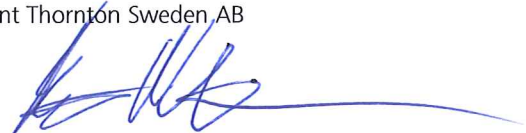


Eva Killander
Ledamot



Thomas Wennerholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2019
Grant Thornton Sweden AB



Rutger Nordström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattentornet 3
Org.nr. 716419-5724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattentornet 3 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattentornet 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/5-2019

Grant Thornton Sweden AB



Rutger Nordström

Auktoriserad revisor