

# Årsredovisning

för

## Brf Vattentornet i Växjö

769629-8921

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vattentornet i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuellt lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheterna Växjö Vattentornet 1 och Växjö Växjö 9:52.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11/7 2017.

### Styrelse

#### **Ordförande**

Fredrik Alserin

#### **Ledamöter**

Ewa Bergh Nestlog

Lena Kjelsson

Lars Samuelsson

Pernilla Söderberg

Elisabeth Wall

#### **Suppleanter**

Ingrid Jacobson

Mats Olofsson

Föreningen har sitt säte i Växjö.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret 2019 har styrelsen arbetat med nedanstående frågor och aktiviteter, redovisade tematiskt i punktform.

### Fastigheten: Byggnader

- Tagit kontakt och diskuterat med arkitekten som ritat vårt hus och med stadsarkitekten om vindskydd till balkongerna. Påbörjat utredning i frågan.
- Utformat en funktionsbeskrivning av sprinklersystemet i huset.
- Tagit kontakt och diskuterat med NCC om deras ansvar att vidta åtgärder i cykelförrådet eftersom det läcker in vatten där.
- Sett till att förstärka grinden på bottenplanet för att förhindra att intrång via brandtrappan.
- Kartlagt förbrukning av el, fjärrvärme och tappvatten.
- Upptäckt onormalt hög elförbrukning i huset. Därför installerades elmätare till spa-anläggning, vilken visade att spa-anläggningen drar mycket el. Plan för åtgärder har upprättats för att få ner elförbrukningen. Planen genomförs under 2020.
- Underhåll av gymmet: Löpbandet utbytt.

### Fastigheten: Den yttre miljön

#### Parkeringsplatser

- Installerat sex laddplatser för el/hybridbil.
- Påbörjat arbete med att hitta lösningar för att skapa fler p-platser: t.ex. ytterligare en ordinarie parkeringsplats på befintlig parkeringsyta.
- Arrangerat möjligheter att låna och låna ut p-platser under sommarmånaderna.
- Intresse har framförts om inrättande av elbilspool, vilket eventuellt skulle kunna frigöra parkeringsplatser från de som kan tänka sig denna mobilitetslösning. Det visar samtidigt föreningens intresse för hållbarhetsfrågor. Vi har haft kontakt med ett par företag, som arbetar gentemot bostadsrättsföreningar och enbart har elbilar i sina bilpooler för att skaffa oss information om upplägg, kostnader, med mera. Styrelsen kommer att inhämta information om erfarenheter av elbilspooler i andra bostadsrättsföreningar. Eventuellt beslut kommer att fattas på föreningsstämma längre fram i tiden.
- Tagit kontakt och diskuterat med Växjö kommun om behovet av att skapa ytterligare p-platser för korttidsparkeringar på kommunens mark på sydöstra sidan av huset. Beslut i detta ärende kommer att fattas på föreningsstämma längre fram i tiden.
- Tagit kontakt och diskuterat med Vöfab fastighetschef om att kunna nyttja de parkeringsplatser som tillhör förskolan Bullerbyn under tider när förskolan är stängd. Vöfab hyr ut sina skolfastigheter till utbildningsförvaltningen i kommunen, som betalar hyra för dessa p-platser. Vöfab har informerat oss om att de har lagt ett förslag till utbildningsförvaltningen om att allmänheten skulle kunna få nyttja dessa platser. Dock finns inga beslut ännu. Styrelsen fortsätter bevaka ärendet.

### **Grönytor och miljöstationen**

- Underhåll: Rensat ogräs i rabatter vid ett antal tillfällen. Beskurit och vårdat äppelträden på västra sidan av huset.
- Satt lökväxter i rundeln framför huset, i de upphöjda växtbäddarna vid ingången och i stenpartiet öster om huset.
- Underhåll: Ser varje vecka till att det är i ordning i och runt miljöstationen.

### **Ekonomi och hållbarhet**

- Påbörjat arbete med att använda den digitala verksamhetsportalen Trello bland annat för avtal (status, leverantörer, när åtgärder ska utföras, med mera).
- Planerat för att under nästkommande år gå över till grön el, det vill säga el från 100 % förnybara energikällor.
- Initierat och låtit en pool-grupp genomföra avläsning av kemiska värden i poolen under helgdagar för att få ner kostnaden.
- Drivit frågan om att bastuaggregatet inte har fungerat som det ska. Nytt aggregat är installerat, utan kostnad för föreningen.

### **Trivselaktiviteter och annat**

- Arrangerat ett antal gemensamma spa-kvällar för kvinnor i huset.
- Arrangerat informationsträff om hjärtstartaren i mars.
- Arrangerat trädgårdsarbete i oktober: Gemensam insats att sätta lökar runt huset, inklusive inbjudan till en enkel löksoppa efter utfört arbete.
- Arrangerat umgänge på takterrassen med mat, dryck och trubadurmusik en kväll i september.
- Arrangerat glöggmingel i entrén den 1 december.
- Påbörjade planering av ett "Hissrally" med besök hos varandra i april 2020, men på grund av pandemin fick detta skjutas på framtiden.
- Erbjudit boende (som med anledning av coronaviruset tillhör någon riskgrupp) hjälp att exempelvis göra inköp.
- Hälsat alla nyinflyttade bostadsrättsinnehavare välkomna med blomma och informationsblad om vår bostadsrättsförening.
- Arbetat med att anpassa verksamheten i föreningen till GDPR (The General Data Protection Regulation).
- Inventerat vilka kompetenser som finns bland medlemmarna i huset och som styrelsen skulle kunna kontakta vid behov.
- Utformat nya trivselregler för vår bostadsrättsförening, vilka gäller från 1 januari 2020.
- Publicerat och distribuerat elva ordinarie och ett extra digitala medlemsbrev.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 082	2 160	0	0
Resultat efter finansiella poster	321	204	0	-56 650
Soliditet (%)	72,4	72,4	3,6	6,1

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	171 900 000			203 861	172 103 861
Disposition av föregående års resultat:		97 000	106 861	-203 861	0
Årets resultat				320 876	320 876
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 900 000</b>	<b>97 000</b>	<b>106 861</b>	<b>320 876</b>	<b>172 424 737</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	106 861
årets vinst	320 876
	<b>427 737</b>

disponeras så att avsättning yttre underhållsfond	198 000
i ny räkning överföres	229 737
	<b>427 737</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*J*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 082 027	2 160 206
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 082 027</b>	<b>2 160 206</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 794 166	-764 061
Övriga externa kostnader	4	-125 390	-34 479
Styrelsekostnader	5	-145 131	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-887 139	-738 309
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 951 826</b>	<b>-1 536 849</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 130 201</b>	<b>623 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-809 325	-419 496
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-809 325</b>	<b>-419 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>320 876</b>	<b>203 861</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>320 876</b>	<b>203 861</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>320 876</b>	<b>203 861</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	235 569 821	236 455 791
Inventarier, verktyg och installationer	9	45 706	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>235 615 527</b>	<b>236 455 791</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>235 615 527</b>	<b>236 455 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		727 742	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	134 113	4 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>861 855</b>	<b>4 358</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 616 638	1 126 355
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 616 638</b>	<b>1 126 355</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 478 493</b>	<b>1 130 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 094 020</b>	<b>237 586 504</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 900 000	171 900 000
Fond för yttre underhåll		97 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>171 997 000</b>	<b>171 900 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		106 861	0
Årets resultat		320 876	203 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>427 737</b>	<b>203 861</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>172 424 737</b>	<b>172 103 861</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	63 669 100	64 319 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 669 100</b>	<b>64 319 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		108 716	0
Övriga skulder till kreditinstitut		650 000	650 000
Övriga skulder		24 986	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 216 481	513 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 000 183</b>	<b>1 163 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 094 020</b>	<b>237 586 504</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		320 876	203 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		887 139	738 309
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 208 015</b>	<b>942 170</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-727 742	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-129 755	-3 984
Förändring av leverantörsskulder		108 716	0
Förändring av kortfristiga skulder		727 924	-23 708 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 187 158</b>	<b>-22 770 771</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-46 875	-33 221 600
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-46 875</b>	<b>-33 171 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
			-109 296 35
Amortering av lån		-650 000	6
Mottagna medlemsinsatser		0	164 425 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-650 000</b>	<b>55 128 644</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>490 283</b>	<b>-813 727</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 126 355	1 940 082
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 616 638</b>	<b>1 126 355</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Månadsavgifter	3 239 352	1 726 180
Avräkning driftkostnader	490 490	247 981
Parkeringsplats	352 185	180 395
Övrigt	0	5 650
	<b>4 082 027</b>	<b>2 160 206</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Elkostnader	461 920	222 866
Värme	224 299	115 551
Vatten och avlopp	169 745	87 388
Mättjänster IMD	10 511	6 982
Sophantering	89 599	39 146
Rep och underhåll av fastighet	77 455	24 424
Bredband/TV	99 491	52 963
Gym/bastu div. kostnader	16 928	2 638
Fastighetsförsäkringspremier	60 380	28 460
Fastighetskötsel	373 893	121 809
Snöhantering	21 745	0
Brandlarm etc.	28 967	11 723
Övriga fastighetskostnader	21 088	2 254
Pool div. kostnader	138 145	47 857
	<b>1 794 166</b>	<b>764 061</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	67 502	30 469
Förbrukningsinventarier	4 664	0
Förbrukningsmaterial	199	0
Bankkostnader	3 653	270
Övriga externa kostnader	39 372	3 740
Ersättning till revisor	10 000	0
	<b>125 390</b>	<b>34 479</b>

### Not 5 Styrelsekostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	110 434	0
Arbetsgivaravgifter 31,42%	34 697	0
	<b>145 131</b>	<b>0</b>

### Not 6 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader	885 970	738 309
Avskrivningar på installationer	1 169	0
	<b>887 139</b>	<b>738 309</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfrist skuld	809 325	419 496
	<b>809 325</b>	<b>419 496</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 194 100	60 472 500
Inköp		33 221 600
Omklassificeringar		143 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>237 194 100</b>	<b>237 194 100</b>
Ingående avskrivningar	-738 309	0
Årets avskrivningar	-885 970	-738 309
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 624 279</b>	<b>-738 309</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>235 569 821</b>	<b>236 455 791</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	46 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 875</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-1 169	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 169</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 706</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetskötsel	61 375	
Ekonomiskförvaltning	19 688	
Fastighetsförsäkring	20 450	
Din box	5 663	
Fiber/TV	22 500	
Brandlarm	4 437	4 358
	<b>134 113</b>	<b>4 358</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,63	2023-06-21	20 139 700	20 789 700
Swedbank	1,21	2021-06-23	21 764 700	21 764 700
Swedbank	1,16	2020-03-28	21 764 700	21 764 700
			<b>63 669 100</b>	<b>64 319 100</b>

Av de totala långfristiga skulder förfaller 2 600 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen och 61 069 100 kr till betalning efter 5 år från balansdagen.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvoden	69 750	0
Övriga upplupna kostnader	118 545	203 202
Förutbetalda intäkter	1 021 923	303 820
Upplupna räntekostnader	6 263	6 521
	<b>1 216 481</b>	<b>513 543</b>

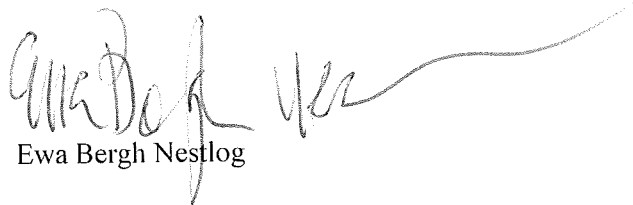
### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	65 294 100	65 294 100
	<b>65 294 100</b>	<b>65 294 100</b>

Växjö den 28 maj 2020



Fredrik Alserin  
Ordförande



Ewa Bergh Nestlog



Lars Samuelsson



Pernilla Söderberg

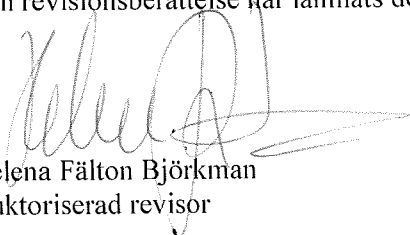


Elisabeth Wall



Lena Kjellsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2020



Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentornet i Växjö, org. nr 769629-8921

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentornet i Växjö 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 en del av revisionen 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 Vattentornet i Växjö för år 2019.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 mitt uttalande.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inbefattar 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:

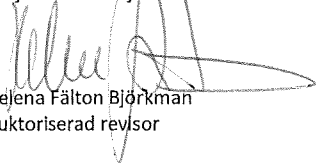
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Växjö den 28 maj 2020



Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor