



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.

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.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2025.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Thomas Wennerholm	Ordförande
Eva Killander	Ledamot
Hans Strängby	Ledamot

Hannah Frey	Suppleant
Louise Ljungstedt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hannah Frey, Eva Killander, Louise Ljungstedt, Hans Strängby och Thomas Wennerholm.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rutger Nordström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Martin Thurne	Suppleant Extern	Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VATTENTORNET 3	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

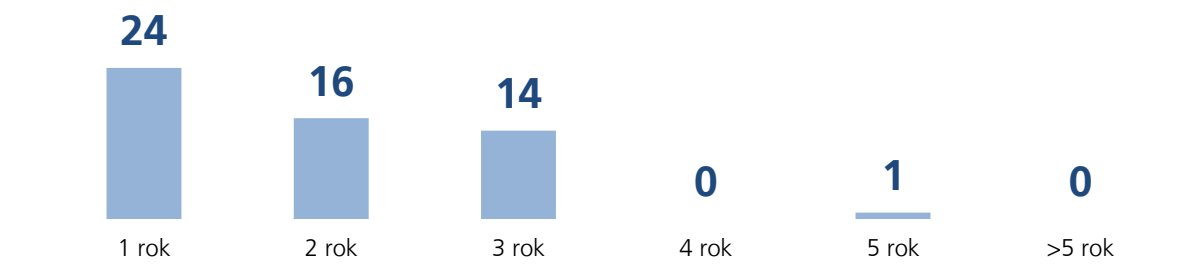
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

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 2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Takterrass med möbler och
gasolgrill
Cykelrum i markplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målat tak	2020	Målat tak
Slipa o polera alla stengolv	2017	Diamantslipning
Nya garageportar	2016	
Byte av hissmaskineri	2015	Totalrenovering
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 hissindelning	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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga termostater	2021	Tas ur kassan.

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 även föreningens hemsida för mer information om huset mm: www.brfvattentornet3.se

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Vi har tre hyresrätter (total yta 150 kvm) som kan upplåtas som bostadsrätter när de blir lediga och intäkterna användas för att amortera på föreningens banklån.

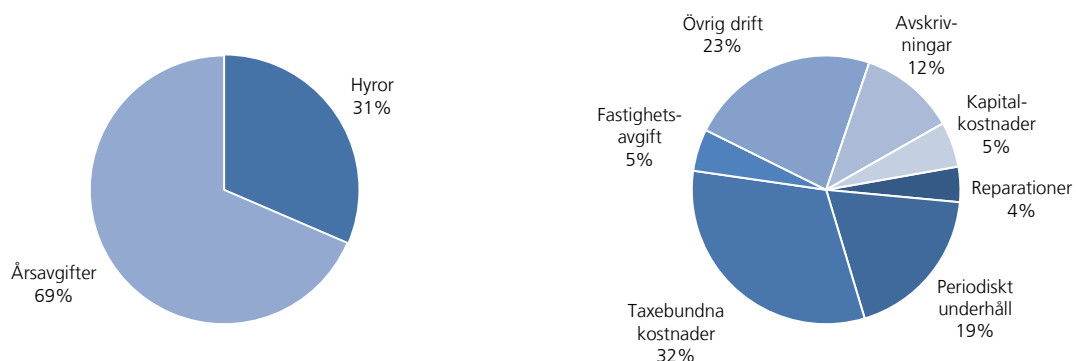
Under 2020 har husets tak målats om till en kostnad av ca 425.000 kr. Detta utgör löpande underhåll som i sin helhet har belastat resultatet 2020.

Efter beslut från föreningsstämman 2021 kommer 425.000 kr av det balanserade resultatet att föras om mot fonden för yttre underhåll. Detta kommer att förbättra det balanserade resultatet med 425.000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 577 963	1 423 008
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 932 235	1 945 818
Finansiella intäkter	625	811
Ökning av kortfristiga skulder	50 998	15 295
	1 983 858	1 961 925
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 964 168	1 593 387
Finansiella kostnader	128 048	137 552
Ökning av materiella anläggningstillgångar	144 812	52 250
Ökning av kortfristiga fordringar	288 716	23 781
	2 525 744	1 806 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 036 078	1 577 963
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-541 886	154 955

*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 1 429 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

Taket har målats och hissen har uppgraderats med en automatisk innergrind.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	473	473	458	451
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 363	1 334	1 472	1 539
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 631	3 631	3 631	3 631
Elkostnad/m ² totalyta	21	26	25	21
Värmekostnad/m ² totalyta	147	152	151	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	44	41	41
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-434	-54	-35	-142
Nettoomsättning (tkr)	1 932	1 946	1 942	1 942

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	2 947 024	381 405	0	2 565 619
S:a bundet eget kapital	48 088 669	381 405	0	47 707 264
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 246 591	-381 405	-53 764	-1 811 422
Årets resultat	-434 153	-434 153	53 764	-53 764
S:a ansamlad förlust	-2 680 744	-815 558	0	-1 865 186
S:a eget kapital	45 407 925	-434 153	0	45 842 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-434 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 865 186
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-381 405</u>
summa balanserat resultat	-2 680 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

425 757

-2 254 987

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 931 645	1 945 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	590	33
Summa rörelseintäkter		1 932 235	1 945 818
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 689 926	-1 350 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 082	-181 636
Personalkostnader	Not 6	-62 160	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 797	-269 455
Summa rörelsekostnader		-2 238 965	-1 862 841
RÖRELSERESULTAT		-306 730	82 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		625	811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 048	-137 552
Summa finansiella poster		-127 423	-136 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-434 153	-53 764
ÅRETS RESULTAT		-434 153	-53 764

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	54 718 313	54 839 527
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	4 412	13 183
Summa materiella anläggningstillgångar		54 722 725	54 852 710
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 726 225	54 856 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 031	66 533
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 043 891	1 578 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	336 483	0
Summa kortfristiga fordringar		1 391 405	1 644 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 391 405	1 644 574
SUMMA TILLGÅNGAR		56 117 630	56 500 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 141 645	45 141 645
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 947 024	2 565 619
Summa bundet eget kapital		48 088 669	47 707 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 246 591	-1 811 422
Årets resultat		-434 153	-53 764
Summa fritt eget kapital		-2 680 744	-1 865 186
SUMMA EGET KAPITAL		45 407 925	45 842 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	10 308 695
Summa långfristiga skulder		0	10 308 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	10 308 695	0
Leverantörsskulder		183 207	187 968
Skatteskulder		27 443	16 853
Övriga skulder		23 239	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	167 121	145 191
Summa kortfristiga skulder		10 709 705	350 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 117 630	56 500 784

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
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
Parkering	10 år	10 år
Hissanläggning ny hissdörr	10 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 343 739	1 343 739
Hyror bostäder	225 634	222 181
Hyror lokaler	199 720	194 092
Hyror parkering	114 900	102 800
Hyror garage	76 800	75 700
Hysesrabatt	-36 763	0
Värmeintäkter	7 667	7 333
Öresutjämning	-51	-60
	1 931 645	1 945 785

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	590	33
		590	33
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 000	38 500
	Fastighetsskötsel beställning	5 541	39 272
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 430	9 945
	Snöröjning/sandning	15 400	35 418
	Städning entreprenad	32 175	46 475
	Städning enligt beställning	0	30 320
	Mattvätt/Hyrmattor	6 340	5 588
	Hissbesiktning	923	919
	Myndighetstillsyn	0	590
	Gemensamma utrymmen	2 618	0
	Sophantering	18 062	0
	Gård	8 926	6 735
	Serviceavtal	3 522	1 675
	Förbrukningsmateriel	6 065	2 478
	Teleport/hissanläggning	1 235	0
	Fordon	639	0
		152 876	217 914
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	62 500
	Hyreslägenheter	1 945	0
	Tvättstuga	5 088	17 425
	Sophantering/återvinning	9 382	0
	Lås	405	59 133
	VVS	23 227	12 852
	Ventilation	2 500	0
	Elinstallationer	20 181	5 031
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 750	0
	Hiss	2 735	1 219
	Tak	6 970	0
	Mark/gård/utemiljö	0	14 400
	Garage/parkering	8 275	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 550	0
	Vattenskada	2 750	0
		101 758	172 560
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	20 262	0
	Tak	425 757	0
		446 019	0

Driftkostnader forts.		
Taxebundna kostnader		
El	66 371	80 602
Värme	461 680	477 535
Vatten	61 345	49 048
Sophämtning/renhållning	165 993	125 013
	755 388	732 198
Övriga driftkostnader		
Försäkring	32 674	29 569
Kabel-TV	15 266	15 075
Bredband	66 000	66 239
	113 940	110 883
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 945	117 085
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 689 926	1 350 641

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	550	600
	Tele- och datakommunikation	20 760	3 326
	Juridiska åtgärder	0	60 113
	*Hyresförluster	59 283	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 625	30 000
	Föreningskostnader	1 656	556
	Styrelseomkostnader	0	590
	Fritids- och trivselkostnader	475	1 173
	Förvaltningsarvode	76 660	75 494
	Administration	1 354	3 694
	Korttidsinventarier	1 319	0
	Konsultarvode	13 180	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	6 090
		212 082	181 636

* Hyresförlust 59 283:- avser Ironheart och hör till 2019.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 860	14 610
		62 160	61 110

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	212 227	212 227
	Förbättringar	48 574	40 126
	Markanläggning	5 225	0
	Inventarier	8 771	17 102
		274 797	269 455

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 146 390	59 094 140
	Nyanskaffningar	144 812	52 250
	Utgående anskaffningsvärde	59 291 202	59 146 390
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 306 863	-4 054 510
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 026	-252 353
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 572 889	-4 306 863
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 718 313	54 839 527
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 491 400	15 491 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 885 000	48 885 000
	Taxeringsvärde mark	78 250 000	78 250 000
		127 135 000	127 135 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	123 000 000
	Lokaler	4 135 000	4 135 000
		127 135 000	127 135 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 692	32 692
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 692	32 692
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 958	104 958
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 958	104 958
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 775	-74 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 771	-17 101
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 546	-91 774
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 412	13 184
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 813	78
	Klientmedel hos SBC	1 036 078	1 577 963
		1 043 891	1 578 041
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vattenskada	336 483	0
		336 483	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 565 619	2 220 326
	Reservering enligt stadgar	381 405	381 405
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-36 112
	Vid årets slut	2 947 024	2 565 619

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	4 308 695	4 308 695	Rörligt
Handelsbanken	0,850 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 308 695	10 308 695	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 308 695	0	
		0	10 308 695	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 652 000	15 652 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	1 971	1 412
Avgifter och hyror	165 150	143 779
	167 121	145 191

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga händelser efter verksamhetsåret av betydelse har förekommit.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Thomas Wennerholm
Ordförande

Eva Killander
Ledamot

Hans Strängby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Grant Thornton Sweden AB

Rutger Nordström
Extern revisor

Verification

Transaction ID	Hkz3SEhId-SkX2H4hLd
Document	Årsredovisning 2020 - slutlig.pdf
Pages	16
Sent by	Emelie Thurfjell

Signing parties

Thomas Wennerholm	thomas@wennerholm.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hans Strängby	strangby@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Eva Killander	evakillander@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Rutger Nordström	rutger.nordstrom@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to thomas@wennerholm.se
2021-04-20 13:52:27 CEST,

E-mail invitation sent to thomas@wennerholm.se
2021-04-22 17:46:40 CEST,

BankID authentication by Jan Ivar Thomas Wennerholm
SSN 196504250173
2021-04-22 18:37:37 CEST,

Clicked invitation link Jan Ivar Thomas Wennerholm
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36
Edg/90.0.818.42,2021-04-22 18:37:44 CEST,IP address: 37.247.25.30

Document viewed by Jan Ivar Thomas Wennerholm
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36
Edg/90.0.818.42,2021-04-22 18:37:44 CEST,IP address: 37.247.25.30

Document signed by Jan Ivar Thomas Wennerholm
Birth date: 1965/04/25,2021-04-22 18:40:38 CEST,

E-mail invitation sent to strangby@gmail.com
2021-04-22 18:40:39 CEST,

BankID authentication by HANS STRÄNGBY
SSN 196105105958
2021-04-22 20:49:04 CEST,

Clicked invitation link HANS STRÄNGBY
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-22
20:49:11 CEST,IP address: 37.247.25.11

Document viewed by HANS STRÄNGBY
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-22
20:49:11 CEST,IP address: 37.247.25.11



Document signed by HANS STRÄNGBY

Birth date: 1961/05/10,2021-04-22 21:07:53 CEST,

E-mail invitation sent to evakillander@gmail.com

2021-04-22 21:07:54 CEST,

BankID authentication by Eva Ellen Stefansdotter Killander

SSN 198703070246

2021-04-25 22:03:22 CEST,

Clicked invitation link Eva Ellen Stefansdotter Killander

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-25 22:03:29 CEST,IP address: 37.247.25.28

Document viewed by Eva Ellen Stefansdotter Killander

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-25 22:03:29 CEST,IP address: 37.247.25.28

Document signed by Eva Ellen Stefansdotter Killander

Birth date: 1987/03/07,2021-04-25 22:04:31 CEST,

E-mail invitation sent to rutger.nordstrom@se.gt.com

2021-04-25 22:04:32 CEST,

BankID authentication by Claes Rutger Bo Nordström

SSN 197409260473

2021-04-26 15:10:13 CEST,

Clicked invitation link Claes Rutger Bo Nordström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 15:10:19 CEST,IP address: 83.254.238.65

Document viewed by Claes Rutger Bo Nordström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 15:10:20 CEST,IP address: 83.254.238.65

Document signed by Claes Rutger Bo Nordström

Birth date: 1974/09/26,2021-04-26 15:11:21 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2020 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 revisionssed 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 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 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 april 2021

Grant Thornton Sweden AB

Rutger Nordström

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HJUzA0yDd-HkDGAAJDd
Document	11505 RB ISA_Föreningar_2019.3(1).pdf
Pages	2
Sent by	Emelie Thurfjell

Signing parties

Rutger Nordström	rutger.nordstrom@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------------------	----------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to rutger.nordstrom@se.gt.com

2021-04-23 07:42:22 CEST,

BankID authentication by Claes Rutger Bo Nordström

SSN 197409260473

2021-04-26 15:14:03 CEST,

Clicked invitation link Claes Rutger Bo Nordström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148

Safari/604.1,2021-04-26 15:14:12 CEST,IP address: 83.254.238.65

Document viewed by Claes Rutger Bo Nordström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148

Safari/604.1,2021-04-26 15:14:12 CEST,IP address: 83.254.238.65

Document signed by Claes Rutger Bo Nordström

Birth date: 1974/09/26,2021-04-26 15:15:14 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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