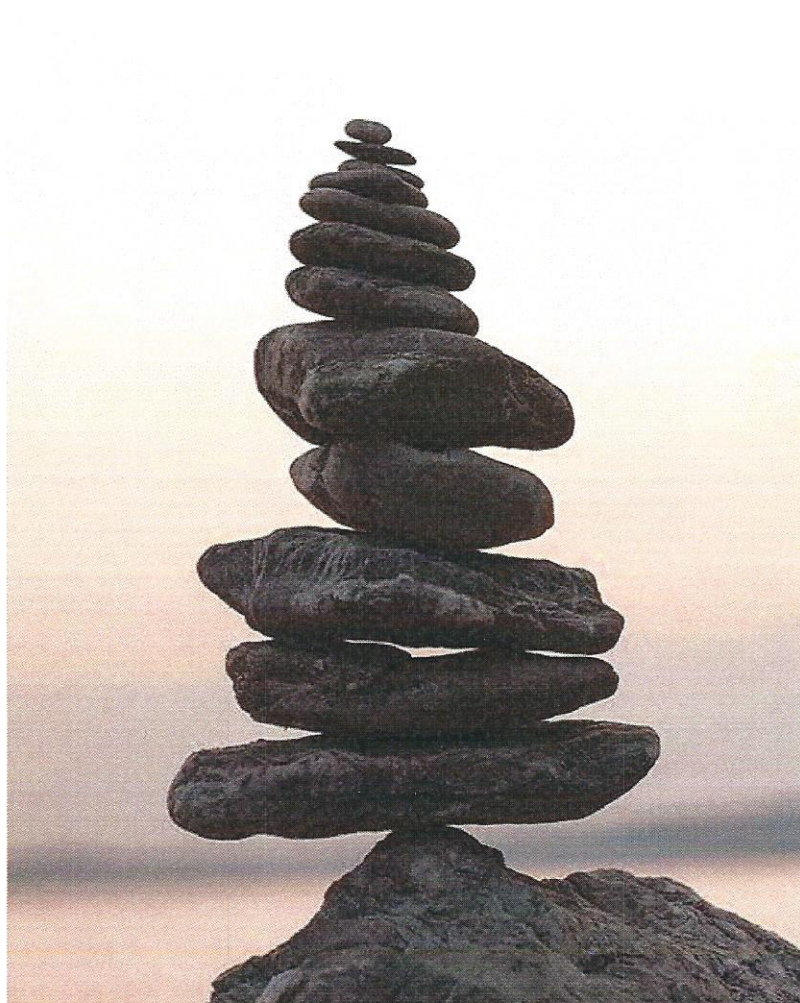


# Årsredovisning 2021

BRF VATTENTORNET 5

716419-2127



Simpleko

## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VATTENTORNET 5

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.


## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-12-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 2 780 kvm och 3 lokaler om 123 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vattentornet 5 bebyggdes 1938 och har sitt säte i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 64 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 16 p-platser.





Lägenhetsfördelning:

8 st 24 kvm

8 st 26 kvm

1 st 34 kvm

7 st 35 kvm

2 st 36 kvm

7 st 37 kvm

7 st 38 kvm

1 st 58 kvm

8 st 59 kvm

7 st 60 kvm

8 st 69 kvm

Total bostadsyta: 2 778 kvm Total lokalyta: 123 kvm

Styrelsens sammansättning

Johan Liedström

Ordförande

Agneta Ann-Sofi Stenborg Persson

Ann-Britt Van Aarem

Anna-Karin Maria Kask

Martin Stiernström

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsberättelse 2021

Föreningsstämman höll liksom året innan utomhus. Som tidigare under Corona-pandemin, har uppslutningen varit ungefär som vanligt och egentligen inte påverkat möjligheten att genomföra årsstämman.

Efter att stora renoveringar gjordes under 2020 var fastigheten inte i behov av större renoverings- eller underhållsarbete i allmänhet. Däremot gjordes en genomgång av status och skick på tvättstugans maskinpark. Vi kunde då konstatera att maskinerna passerat sin förväntade livslängd och att reparationskostnaderna ökat. Då föreningen haft god kassa inköptes därför tre nya tvättmaskiner, två nya torktumlare samt ett nytt torkskåp. De nya torkmaskinerna bygger på moderna teknik som drar betydligt mindre el än de äldre maskinerna.

Föreningen har även inköpt ett digitalt bokningssystem för bokning av tvättstugan. Systemet är inkopplat mot



Axema som är det system vilket används för öppning av dörrar och lås. Samma brickor som de boende haft sedan tidigare kan därför användas även för bokning av tvättstugan.

Föreningen har ordnat med två abonnemang av IT-tjänster för att kunna köra vissa funktioner skild från andra tjänster vilket förväntas råda bot på problem med att kontakten till porttelefonen i vissa lägen tappades varvid funktionen gick ner. Denna lösning tycks fungera väl i skrivande stund.

Sedan flera år har det funnits en vilja att öka antalet tjänster kring fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Därför har föreningen under året slutit avtal med Fastighetsägarna om detta. I stort innebär det att föreningen nu har en fastighetsskötare som gör ronder en gång per vecka, samt att den gamla städfirman bytts ut och att städningen nu hanteras genom Fastighetsägarnas försorg. Föreningen har nu möjlighet att avropa en del tjänster inom ramen för detta avtal. Föreningens utgifter förväntas öka något som en följd av detta. Men syftet är att fastigheten på dettas sätt kan hållas i ännu bättre skick. Föreningens medlemmar har även möjlighet att göra egna beställningar av tjänster från Fastighetsägarna vilket på så vis ökar servicegraden för de boende.

Innan jul 2021 genomfördes stamspolning på våning ett och i bottenplan. Under februari 2022 genomförs steg två och lägenheterna på de resterande våningarna två till åtta spolas. Boendes avfall har ökat framför allt av kartonger och emballage. Förändring av vilka kärl som finns i föreningens källsorteringsrum har därför gjorts för att svara mot detta förhållande. Brandinspektion har genomförts under 2021.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 93 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

|                                       | 2021        | 2020        | 2019        | 2018       |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 772 999   | 2 366 646   | 2 521 598   | 2 471 822  |
| Resultat efter fin. poster            | 274 692     | -6 364 193  | 63 991      | 413 740    |
| Soliditet, %                          | 5           | 4           | 37          | 36         |
| Yttre fond                            | 195 327     | 1 957 361   | 1 762 034   | 1 566 707  |
| Taxeringsvärde                        | 103 127 000 | 103 127 000 | 103 127 000 | 78 115 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 780       | 2 778       | 2 778       | 2 778      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 782         | 763         | 741         | 730        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 6 569       | 6 714       | 4 191       | 4 349      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,87        | 0,97        | 1,24        | 1,31       |
| Belåningsgrad, %                      | 104,04      | 104,24      | 63,80       | 65,00      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2020-12-31     | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31       |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser              | 8 493 656      | -                             | -                        | 8 493 656        |
| Upplåtelseavgifter    | 5 841 907      | -                             | -                        | 5 841 907        |
| Fond, yttre underhåll | 1 957 361      | -                             | -1 762 034               | 195 327          |
| Balanserat resultat   | -9 114 021     | -6 364 193                    | 1 762 034                | -13 716 180      |
| Årets resultat        | -6 364 193     | 6 364 193                     | 274 692                  | 274 692          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>814 710</b> | <b>0</b>                      | <b>274 692</b>           | <b>1 089 402</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat | -13 716 180               |
| Årets resultat      | 274 692                   |
| Totalt              | <u><b>-13 441 488</b></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 195 327                          |
| Balanseras i ny räkning              | -13 636 815                      |
|                                      | <u><u><b>-13 441 488</b></u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.





# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 772 999                  | 2 393 786                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 1                          | 3 376                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 773 000</b>           | <b>2 397 162</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-4 | -1 658 731                 | -7 815 167                 |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -202 097                   | -331 932                   |
| Personalkostnader                                 | 6   | -121 752                   | -122 552                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -353 168                   | -340 325                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 335 748</b>          | <b>-8 609 976</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>437 252</b>             | <b>-6 212 815</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | 37                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -162 560                   | -151 416                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-162 560</b>            | <b>-151 379</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>274 692</b>             | <b>-6 364 193</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>274 692</b>             | <b>-6 364 193</b>          |



# Balansräkning

|                                               | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 7   | 17 552 416        | 17 892 748        |
| Maskiner och inventarier                      | 8   | 372 266           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>17 924 682</b> | <b>17 892 748</b> |
| <br><b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <b>17 924 682</b> | <b>17 892 748</b> |
| <br><b>Omsättningstillgångar</b>              |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 15 370            | 99 410            |
| Övriga fordringar                             | 9   | 100               | 1 124 615         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10  | 46 339            | 41 232            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>61 809</b>     | <b>1 265 257</b>  |
| <br><i>Kassa och bank</i>                     |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 2 589 150         | 1 027 758         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 589 150</b>  | <b>1 027 758</b>  |
| <br><b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <b>2 650 959</b>  | <b>2 293 015</b>  |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |     | <b>20 575 641</b> | <b>20 185 763</b> |



# Balansräkning

|                                              | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 14 335 563         | 14 335 563         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 195 327            | 1 957 361          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>14 530 890</b>  | <b>16 292 924</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -13 716 180        | -9 114 021         |
| Årets resultat                               |     | 274 692            | -6 364 193         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-13 441 488</b> | <b>-15 478 214</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>1 089 402</b>   | <b>814 710</b>     |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11  | 12 241 719         | 5 500 000          |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 75 000             | 75 000             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 316 719</b>  | <b>5 575 000</b>   |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 020 000          | 13 151 719         |
| Leverantörsskulder                           |     | 569 637            | 61 510             |
| Skatteskulder                                |     | 4 267              | 11 728             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 13  | 56 420             | 13 356             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 519 196            | 557 740            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 169 520</b>   | <b>13 796 053</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>20 575 641</b>  | <b>20 185 762</b>  |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Vattentornet 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Byggnad                  | 1,5 %   |
| Om- och tillbyggnad      | 1,5-4 % |
| Maskiner och inventarier | 20 %    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.





| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler        | 408 818          | 234 514          |
| Hysesintäkter, p-platser      | 175 500          | 180 000          |
| Intäktsreduktion              | 0                | -160 254         |
| Årsavgifter, bostäder         | 2 172 738        | 2 120 376        |
| Övriga intäkter               | 15 944           | 30 516           |
| Övriga årsavgifter            | 0                | -7 990           |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 773 000</b> | <b>2 397 162</b> |

| <b>Not 3, Underhållskostnader</b>             | <b>2021</b>    | <b>2020</b>      |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|
| Löpande rep och underhåll av bostäder         | 41 960         | 5 570            |
| Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen | 12 613         | 0                |
| Löpande rep och underhåll hissar              | 10 718         | 25 993           |
| Löpande rep och underhåll installationer      | 111 974        | 0                |
| Löpande rep och underhåll lås och larm        | 11 002         | 10 802           |
| Löpande rep och underhåll tvättstuga          | 17 223         | 89 063           |
| Löpande reparationer och underhåll            | 6 449          | 80 326           |
| Planerat underhåll                            | 0              | 6 522 612        |
| Planerat underhåll av lokaler                 | 78 375         | 0                |
| <b>Summa</b>                                  | <b>290 314</b> | <b>6 734 366</b> |

| <b>Not 4, Driftkostnader</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service       | 27 353           | 26 842           |
| Bredband                     | 5 656            | 0                |
| Fastighetsel                 | 89 473           | 69 941           |
| Fastighetsförsäkringar       | 77 112           | 75 284           |
| Fastighetsskatt              | 124 646          | 122 726          |
| Fastighetsskötsel            | 34 268           | 0                |
| Fjärrvärme                   | 541 583          | 0                |
| Grovsopor                    | 56 542           | 49 872           |
| Kabel-tv/bredband            | 54 097           | 53 844           |
| Självrisk                    | 105 893          | 65 587           |
| Snöskottning                 | 9 169            | 6 197            |
| Sophämtning                  | 88 591           | 74 191           |
| Städning                     | 63 057           | 63 219           |
| Trädgårdsarbete              | 17 866           | 0                |
| Uppvärmning                  | 0                | 487 937          |
| Vatten                       | 70 073           | -20 914          |
| Övrigt                       | 3 038            | 6 075            |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 368 417</b> | <b>1 080 801</b> |

| <b>Not 5, Övriga externa kostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 126 518        | 125 023        |
| Förbrukningsmaterial                   | 9 091          | 13 790         |
| Revisionsarvoden                       | 20 000         | 19 839         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 46 488         | 173 281        |
| <b>Summa</b>                           | <b>202 097</b> | <b>331 932</b> |

| <b>Not 6, Personalkostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter                | 26 552         | 27 952         |
| Styrelsearvoden                 | 95 200         | 94 600         |
| <b>Summa</b>                    | <b>121 752</b> | <b>122 552</b> |



| Not 7, Byggnad och mark                | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 25 204 926         | 25 204 926         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>25 204 926</u>  | <u>25 204 926</u>  |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -7 312 178         | -6 971 853         |
| Årets avskrivning                      | -340 332           | -340 325           |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | <u>-7 652 510</u>  | <u>-7 312 178</u>  |
| Utgående restvärde enligt plan         | <u>17 552 416</u>  | <u>17 892 748</u>  |
| I utgående restvärde ingår mark med    | 4 162 251          | 4 162 251          |
| <b>Taxeringsvärde</b>                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                 | 30 387 000         | 30 387 000         |
| Taxeringsvärde mark                    | 72 740 000         | 72 740 000         |
| <b>Summa</b>                           | <b>103 127 000</b> | <b>103 127 000</b> |

Not 8, Maskiner och inventarier

|                                          | 2021-12-31     | 2020-12-31 |
|------------------------------------------|----------------|------------|
| -                                        |                |            |
| Ingående anskaffningsvärde tvättmaskiner | 385 102        | 0          |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde   | <u>385 102</u> | <u>0</u>   |
| -                                        |                |            |
| Ingående ackumulerad avskrivning         | 0              | 0          |
| Årets avskrivning                        | -12 836        | 0          |
| Utgående ackumulerad avskrivning         | <u>-12 836</u> | <u>0</u>   |
| -                                        |                |            |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>372 266</u> | <u>0</u>   |

| <b>Not 9, Övriga fordringar</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar                | 0                 | 795 509           |
| Skattekonto                     | 100               | 329 106           |
| <b>Summa</b>                    | <b>100</b>        | <b>1 124 615</b>  |

| <b>Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband                                                    | 119               | 0                 |
| Försäkringspremier                                          | 29 582            | 0                 |
| Kabel-TV                                                    | 13 051            | 0                 |
| Övr förutb kostn uppl int                                   | 0                 | 41 232            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 3 587             | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                | <b>46 339</b>     | <b>41 232</b>     |

#### Not 11, Skulder till kreditinstitut

| <b>Långivare</b> | <b>Villkorsändringsdag</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Skuld</b>      | <b>Skuld</b>      |
|------------------|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                  |                            | 2021-12-31       | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
| Nordea           | 2024-08-21                 | 0,67 %           | 5 870 000         | 6 000 000         |
| Nordea           |                            | 1,65 %           | 5 500 000         | 5 500 000         |
| Nordea           | 2023-05-17                 | 0,58 %           | 4 891 719         | 5 151 719         |
| Nordea           | 2023-11-27                 | 0,59 %           | 2 000 000         | 2 000 000         |
| <b>Summa</b>     |                            |                  | <b>18 261 719</b> | <b>18 651 719</b> |

*Varav kortfristig del* 6 020 000 13 151 719

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| <b>Not 12, Ställda säkerheter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 16 911 719        | 16 911 719        |
| <b>Summa</b>                      | <b>16 911 719</b> | <b>16 911 719</b> |





| <b>Not 13, Övriga skulder</b>           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto, eko. förvaltning       | -120              | 0                 |
| Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem | 20 810            | 13 356            |
| Redovisningskonto moms                  | 35 730            | 0                 |
| <b>Summa</b>                            | <b>56 420</b>     | <b>13 356</b>     |

| <b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknade uppl. sociala avgifter                            | 21 177            | 0                 |
| Beräknat revisionsarvode                                    | 20 000            | 19 000            |
| Bredband                                                    | 624               | 0                 |
| El                                                          | 5 707             | 6 200             |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 280 679           | 260 067           |
| Löner                                                       | 67 406            | 66 808            |
| Sociala avgifter                                            | 0                 | 21 000            |
| Uppl kostn renhållningsavg                                  | 0                 | 12 277            |
| Uppvärmning                                                 | 77 441            | 62 150            |
| Utgiftsräntor                                               | 19 465            | 18 337            |
| Vatten                                                      | 11 689            | 10 905            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 15 008            | 80 995            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>519 196</b>    | <b>557 740</b>    |



Stockholm, 2022 - 04 - 04

Ort och datum



Agneta Ann-Sofi Stenborg Persson



Anna-Karin Maria Kask



Martin Stiernström



Ann-Britt Van Aarem



Johan Liedström

Ordförande

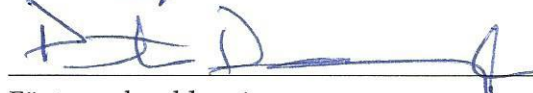
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 07



BoRevision

Ola Trané

Revisor



Förtroendevald revisor

Peter Daneryd

Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5, org.nr. 716419-2127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5, org.nr. 716419-2127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

