
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Vattentornet
Org nr: 769605-2534



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vattentornet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre kostnader för reparationer och uppvärmning.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att man inte har utfört några större reparationer under året. Räntekostnaderna ligger på samma nivå som fög år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 252% till 336%.

I resultatet ingår avskrivningar med 90 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Sälghugget 5 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 48 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1973. Fastigheternas adress är Hyggestråket 7-13. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun t o m 2030-02-09. Från och med 2021 uppgår avgälden med 152 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	50	
Total tomtarea		9 836 m ²
Total bostadsarea		3 445 m ²
Årets taxeringsvärde		36 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		36 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har en underhållsplan som dock ej är uppdaterad. Avsättning till underhållsfonden uppgår till 360.000 kronor per år och underhållsfonden 20-12-31 är på 993 800 kronor.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Relining	2009	
Balkongrenovering	2014	
Byggt ut tak över loftgång	2014	
Fasadrenovering	2017	
Nytt innertak källarvåning i 7:an	2017	
Innergården	2018	

Planerat underhåll

År	Kommentar
2021	Tagits in offert
2021	Tagits in offert
2021	Tagits in offert

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne-Lise Lian	Ordförande	2021
Ingemar Andersson	Sekreterare	2022
Ann-Britt Fjellman Garcia	Vice ordförande	2021
Nils-Owe Pettersson	Ledamot	2022
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2021
Suppleant	2021
Suppleant	2021
Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	
Martin Johansson	Auktoriserad revisor 2021

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2021
2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under året har dock återbetalning av årsavgifter skett till vissa medlemmar med totalt 107.tkr. Det har skett med anledning av felaktigt debiterade avgifter tidigare år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift är ändrad from 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

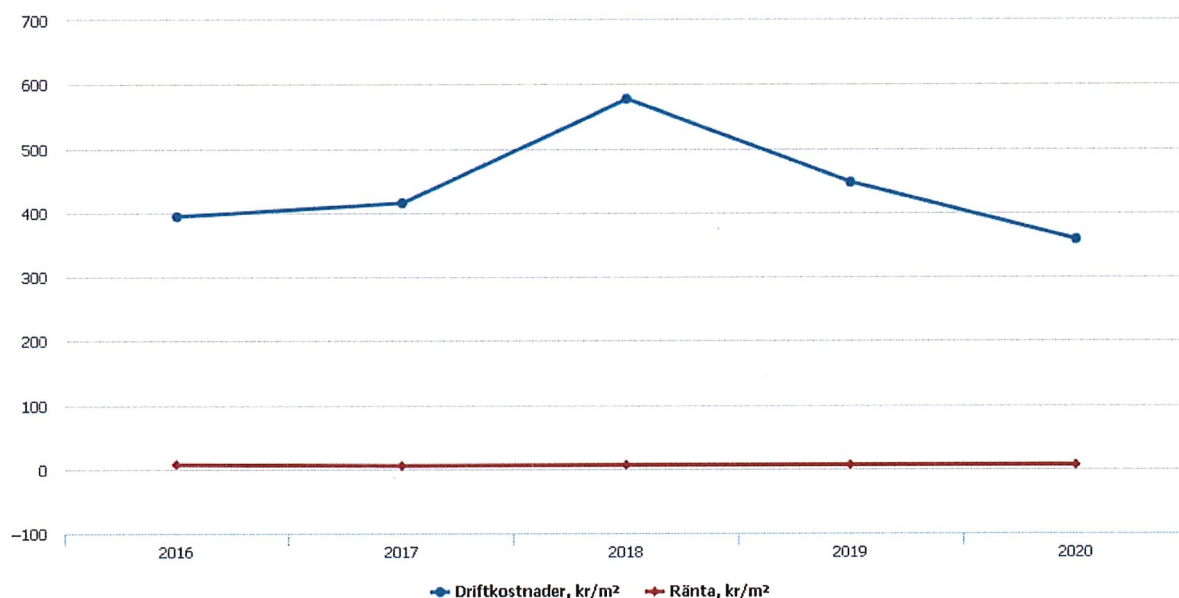
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 544 kr/m²/år, efter att ha antagit budgeten för år 2021 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2% from 2021-01-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 880	1 902	1 897	1 723	1 618
Resultat efter finansiella poster	407	374	-423	135	56
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	137	104	-693	-135	-204
Soliditet %	48	39	30	47	42
Likviditet %	336	252	210	158	132
Driftkostnader, kr/m ²	358	447	577	415	394
Ränta, kr/m ²	6	6	6	5	7
Underhållsfond, kr/m ²	282	180	78	163	117
Lån, kr/m ²	397	440	482	305	333



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 000 000	633 800	-783 065	374 390
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			374 390	-374 390
Reservering underhållsfond		360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				406 968
Vid årets slut	1 000 000	993 800	-768 675	406 968

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-408 675
Årets resultat	406 968
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-360 000
Summa	-361 707

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 361 707

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 880 287	1 902 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 293	401 638
Summa rörelseintäkter		2 051 580	2 304 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 262 686	-1 539 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 053	-243 609
Personalkostnader	Not 6	-49 833	-49 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 039	-90 039
Summa rörelsekostnader		-1 633 610	-1 922 601
Rörelseresultat		417 970	381 731
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 976	11 134
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 332	3 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-20 309	-21 939
Summa finansiella poster		-11 001	-7 341
Resultat efter finansiella poster		406 968	374 390
Årets resultat		406 968	374 390

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 629 922	1 719 961
Summa materiella anläggningstillgångar		1 629 922	1 719 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		1 704 922	1 794 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		37 221	35 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	155 227	109 934
Summa kortfristiga fordringar		192 448	145 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 483 965	1 231 939
Summa kassa och bank		1 483 965	1 231 939
Summa omsättningstillgångar		1 676 105	1 377 190
Summa tillgångar		3 381 336	3 172 151

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 000 000	1 000 000	
Fond för yttre underhåll	993 800	633 800	
Summa bundet eget kapital	1 993 800	1 633 800	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-768 675	-783 065	
Årets resultat	406 968	374 390	
Summa fritt eget kapital	-361 707	-408 675	
Summa eget kapital	1 632 093	1 225 125	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 250 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		1 250 000	1 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	150 000	150 000
Leverantörsskulder		57 909	19 282
Skatteskulder		1 646	0
Övriga skulder	Not 14	664	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	289 024	377 744
Summa kortfristiga skulder		499 243	547 026
Summa eget kapital och skulder		3 381 336	3 172 151

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standarförbättringar- Relining	Linjär	10
Standarförbättringar- Fönster	Linjär	22

Mark är inte föremål för avskrivningar. *uf*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 872 528	1 783 380
Hyrer, p-platser	114 816	119 314
Hyrer, lokaler	14 592	14 592
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 592	-14 592
Rabatter bostäder	-107 057	0
Summa nettoomsättning	1 880 287	1 902 694

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	157 824	157 824
Övriga ersättningar	9 199	8 571
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-6
Övriga rörelseintäkter	3 908	3 690
Försäkringsersättningar	0	231 199
Summa övriga rörelseintäkter	171 293	401 638

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-6 432	-255 349
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 592	-66 096
Tomträttsavgäld	-69 560	-69 560
Försäkringspremier	-51 234	-46 057
Kabel- och digital-TV	-158 584	-157 765
Återbäring från Riksbyggen	0	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-619	-1 122
Obligatoriska besiktningar	-32 678	-11 543
Bevakningskostnader	-2 868	0
Snö- och halkbekämpning	-5 688	-16 859
Förbrukningsinventarier	-9 625	-12 602
Vatten	-159 770	-155 643
Fastighetsel	-47 765	-60 360
Uppvärmning	-380 353	-411 935
Sophantering och återvinning	-33 964	-33 862
Förvaltningsarvode drift	-234 953	-241 388
Summa driftskostnader	-1 262 686	-1 539 041

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-77 294	-78 822
Lokalkostnader	-120 000	-119 063
IT-kostnader	-1 562	-2 745
Arvode, yrkesrevisorer	-12 725	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 158	-7 648
Kreditupplysningar	-1 567	-7 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 915	-8 606
Kontorsmateriel	0	-1 942
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-2 256	-2 256
Bankkostnader	-1 876	-276
Övriga externa kostnader	-700	-2 550
Summa övriga externa kostnader	-231 053	-243 609

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-33 500	-29 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-810	-3 578
Sociala kostnader	-4 523	-5 835
Summa personalkostnader	-49 833	-49 913

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 000	-20 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 039	-70 039
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-90 039	-90 039

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-20 309	-21 921
Övriga räntekostnader	0	-18
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-20 309	-21 939

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 000 000	1 000 000
Standardförbättringar fönster	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar relining	274 600	274 600
	2 774 600	2 774 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 774 600	2 774 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-395 000	-375 000
Standardförbättringar fönster	-385 039	-315 000
Standardförbättringar relining	-274 600	-274 600
	-1 054 639	-964 600

Årets avskrivningar

Byggnader	-20 000	-20 000
Standardförbättringar fönster	-70 039	-70 039
	-90 039	-90 039

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	1 629 922	1 719 961
---	------------------	------------------

Varav

Byggnader	585 000	605 000
Standardförbättringar fönster	1044 922	1 114 961

Taxeringsvärden

Bostäder	36 000 000	36 000 000
Totalt taxeringsvärde	36 000 000	36 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens ek.förening	75 000	75 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	75 000	75 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 219	51 234
Förutbetalda driftkostnader	0	1 131
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 323	0
Förutbetald elavgift	10 000	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 295	26 190
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 000	3 989
Förutbetald tomträttsavgäld	17 390	17 390
Förutbetalda hyreskostnader	10 000	10 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 227	109 934

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	719 285	714 983
Transaktionskonto	764 680	516 955
Summa kassa och bank	1 483 965	1 231 939

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 400 000	1 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 250 000	1 400 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-04-30	675 000,00	0,00	50 000,00	625 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-06-30	875 000,00	0,00	100 000,00	775 000,00
Summa			1 550 000,00	0,00	150 000,00	1 400 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr, denna del av skulden betraktas därför som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Clearing	6	5 715
Övrigt	309	309
Skuld sociala avgifter och skatter	349	
Summa övriga skulder	664	6 024

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 448	3 773
Upplupna elkostnader	29 255	23 503
Upplupna vattenavgifter	15 763	12 870
Upplupna värmekostnader	47 018	89 507
Upplupna kostnader för renhållning	2 957	2 819
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	77 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 149	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 435	152 880
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 024	371 720

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 800 000	1 800 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 20210223
Ort och datum

Anne-Lise Lian
Anne-Lise Lian

Ingemar Andersson
Ingemar Andersson

Ann-Britt Garcia
Ann-Britt Garcia

Nils-Owe Pettersson
Nils Owe Pettersson

Lennart Theliander
Lennart Theliander

Min revisionsberättelse har lämnats

2021-03-17

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vattentornet
Org.nr 769605-2534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Vattentornet 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 för föreningen.

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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 jag 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

Vårt 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 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 på 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Riksbyggen Bostadsrättsförening Vattentornet 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 revisionssed 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelser 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.

Skövde den 17 mars 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

RBF Vattentornet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vattentornet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

