

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenfallet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vattenfallets samfällighetsförening. Föreningens andel är 16,67 procent. Samfälligheten förvaltar ga:2, Ga:3, Ga:4 och Ga:5.

Styrelsen

Karin Charlotta Ringnér	Ordförande
Gudrun Ulrika Alestam	Ledamot
Predrag Cupurdija	Ledamot
Åsa Monica Elisabet Hultén Eriksson	Ledamot
Per-Erik Liljeström	Ledamot
John Martin Sune Martinsson	Suppleant
Lars Johan Nicklasson	Suppleant
Elsa Birgitta Rydell	Suppleant
Ingrid Elisabet Wahlén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Blomgren

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Tommy Glaad

Ordinarie Intern

Valberedning

Annelen Ahlstedt

Ann-Margret Hellström

Inger Jansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-28. Extra stämma med anledning av beslut om nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenfallet 4	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump med spetsvärme från fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

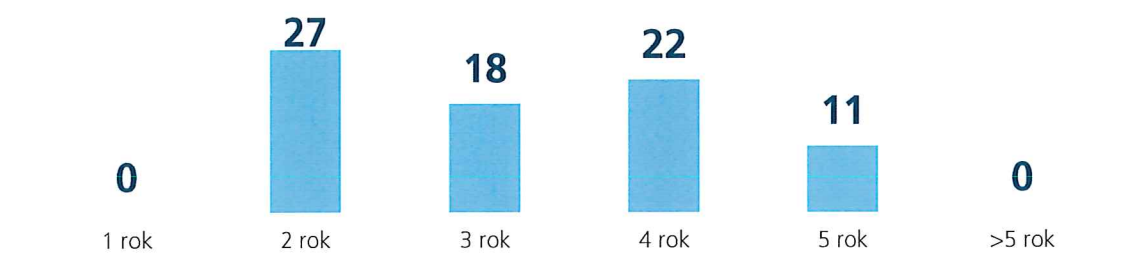
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 514 m², varav 5 514 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



13

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerade övervakningskameror	2019	Entré och källarförråd
Byte av dörrar till lägenheterna	2018	Säkerhetsklass 4
Underhållsarbete entré	2017	Målning mm.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll av fasad	2020	Ej fastställt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC)
Teknisk förvaltning	WIAB AB
Mark förvaltning	RS Grönvård HB
Avfall returpapper, glas	Sita Sverige AB
Teknisk övervakning	KTC Control AB
Kontroll tak och fasad	LW Sverige AB
Sopor	Stockholm Vatten Avfall AB
Mattor	Berendsen Textil Service AB SM: Söderbergs Mattleasing AB
Entré- och trappstädning	Städpoolen AB
Elenergi	Telge Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Bank	Swedbank AB
Tele- och datatjänster	Telia Sonera Sverige AB
Mätning varmvattenförbrukning	Minol Mätteknik AB
Värme	Fortum Värme AB
Hissar	Kone Hissar AB
Försäkring	TryggHansa
Mark förvaltning	JC Miljöstäd AB

1B

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god bland annat på grund av låga ränte- och driftskostnader de senaste åren. Den goda likviditeten har möjliggjort extra amortering, en generell avgiftssänkning samt en avgiftsfri månad i december. Under året fanns dessutom medel för installering av säkerhetskameror i entré och källarförråd. Föreningen planerar för att fortsätta genomföra extra amorteringar under 2020 och därmed minska risken för höjda avgifter när räntorna stiger. Föreningen får därmed också ett ökad låneutrymme om det uppstår omfattande underhållsarbete och reparationer.

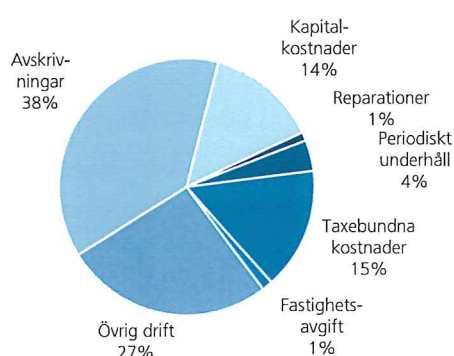
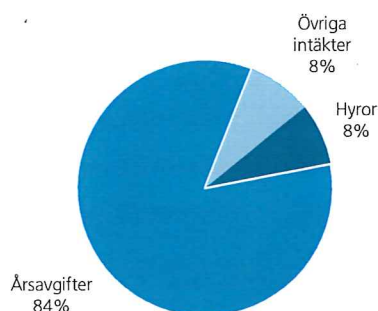
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 6 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 8,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 759 810	4 300 330
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 090 274	4 805 018
Finansiella intäkter	79	173
Ökning av kortfristiga skulder	387 580	0
	4 477 933	4 805 191
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 971 307	3 205 572
Finansiella kostnader	573 586	993 029
Ökning av materiella anläggningstillgångar	86 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 238	43 282
Minskning av långfristiga skulder	1 671 700	1 620 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	483 828
	4 305 956	6 345 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 931 786	2 759 810
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 976	-1 540 520

*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 1 377 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

Ett antal miljöfrämjande åtgärder har pågått under verksamhetsåret. Bland annat har ett arbete med att byta ut en hushållsavfallskasun till en kasun för matavfall pågått men ej kunnat genomförts pga utrymmesbrist. Ett nytt cykelställ med tak planeras att färdigställas under 2020.

Styrelsen har tagit fram en krishanteringsplan för oförutsedda händelser, tex långvarig elavbrott.

Den 18 maj hade föreningen städdag. En container ställdes upp till medlemmarnas förfogande och både privata och gemensamma utrymmen städades ut.

För att öka säkerheten installerades kameraövervakning i källare och entré.

Den 10 november genomfördes det årliga filterbytet.

På medlemsmötet den 28 november informerades om föreningens ekonomi och budgeten 2020. Dessutom togs det andra och sista i ordningen enhälliga beslutet om föreningens nya stadgar.

I samband med jul anordnades julfika med tillhörande julklapps utdelning till medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	748	748	748
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 067	10 370	10 664	10 722
Elkostnad/m ² totalyta	47	46	34	34
Värmekostnad/m ² totalyta	42	51	52	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	180	245	246
Soliditet (%)	71	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9	-948	-32	353
Nettoomsättning (tkr)	4 077	4 715	4 719	4 733

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 514 m² bostäder.

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	64 801 000	0	0	64 801 000
Upplåtelseavgifter	72 003 000	0	0	72 003 000
Fond för yttre underhåll	0	0	-1 148 201	1 148 201
S:a bundet eget kapital	136 804 000	0	-1 148 201	137 952 201
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 435 273	0	200 248	-1 635 521
Årets resultat	-9 084	-9 084	947 953	-947 953
S:a ansamlad förlust	-1 444 357	-9 084	1 148 201	-2 583 474
S:a eget kapital	135 359 643	-9 084	0	135 368 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 084
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 435 273
summa balanserat resultat	-1 444 357

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

-517 329
159 261
-1 802 425

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 077 254	4 715 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 020	89 904
Summa rörelseintäkter		4 090 274	4 805 018
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 583 154	-2 865 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 240	-199 035
Personalkostnader	Not 6	-208 913	-140 776
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 554 543	-1 554 543
Summa rörelsekostnader		-3 525 850	-4 760 115
RÖRELSERESULTAT		564 424	44 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 586	-993 029
Summa finansiella poster		-573 507	-992 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 084	-947 953
ÅRETS RESULTAT		-9 084	-947 953

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	188 615 967	190 170 510
Pågående byggnation	Not 9	86 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		188 702 092	190 170 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		188 702 092	190 170 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 759	2 759
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 859 703	2 697 008
Summa kortfristiga fordringar		2 862 462	2 699 768
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		127 563	115 043
Summa kassa och bank		127 563	115 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 990 025	2 814 811
SUMMA TILLGÅNGAR		191 692 117	192 985 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 804 000	136 804 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	0	1 148 201
Summa bundet eget kapital		136 804 000	137 952 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 435 273	-1 635 521
Årets resultat		-9 084	-947 953
Summa fritt eget kapital		-1 444 357	-2 583 474
SUMMA EGET KAPITAL		135 359 643	135 368 727
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	55 191 000	56 862 700
Summa långfristiga skulder		55 191 000	56 862 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	320 000	320 000
Leverantörsskulder		130 556	83 259
Skatteskulder		105 768	103 350
Övriga skulder		0	990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	585 150	246 295
Summa kortfristiga skulder		1 141 474	753 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 692 117	192 985 321

VB

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 435 736	4 122 883
Hyror parkering	320 650	297 000
Bredbandsintäkter	226 980	205 920
Varmvattenintäkter	93 786	89 201
Öresutjämning	102	110
	4 077 254	4 715 114

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	13 020	89 904
	13 020	89 904

VB

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 982	44 844
	Fastighetsskötsel beställning	4 094	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 044	9 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 050
	Snöröjning/sandning	13 201	47 006
	Städning entreprenad	61 440	59 832
	Mattvätt/Hyrmattor	13 092	23 259
	Hissbesiktning	2 289	2 219
	Myndighetstillsyn	2 360	2 260
	Gemensamma utrymmen	0	130
	Gård	9 334	1 868
	Serviceavtal	77 935	28 664
	Förbrukningsmateriel	5 006	14 078
	Teleport/hissanläggning	5 460	28 845
		260 237	277 929
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	13 125
	Lås	0	7 619
	VVS	0	3 495
	Värmeanläggning/undercentral	27 747	0
	Ventilation	4 861	14 891
	Elinstallationer	0	3 250
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 497	8 318
	Hiss	4 143	12 294
		42 248	62 992
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	1 372 770
	Ventilation	49 911	41 583
	Garage/parkering	109 350	0
		159 261	1 414 353
	Taxebundna kostnader		
	El	259 405	252 184
	Värme	231 657	282 729
	Vatten	84 923	83 670
	Sophämtning/renhållning	52 589	44 482
	Grovsopor	0	4 495
		628 574	667 560
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 159	88 278
	Samfällighetsavgift	100 000	100 000
	Bredband	235 012	202 544
		439 171	390 822
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 664	52 104
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 583 154	2 865 761

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	625
	Tele- och datakommunikation	7 699	7 833
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	10 853	6 722
	Styrelseomkostnader	361	4 600
	Fritids- och trivselkostnader	11 912	3 153
	Förvaltningsarvode	94 904	92 032
	Administration	4 435	6 223
	Konsultarvode	10 750	39 957
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 640
		179 240	199 035

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	156 950	110 511
	Löner	9 672	0
	Kostnadsersättningar	1 086	1 655
	Sociala kostnader	41 205	28 610
		208 913	140 776

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 554 543	1 554 543
		1 554 543	1 554 543

13

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		198 250 000	198 250 000
Utgående anskaffningsvärde		198 250 000	198 250 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-8 079 490	-6 524 947
Årets avskrivningar enligt plan		-1 554 543	-1 554 543
Utgående avskrivning enligt plan		-9 634 033	-8 079 490
Planenligt restvärde vid årets slut		188 615 967	190 170 510
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		45 598 000	45 598 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		78 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark		33 000 000	27 000 000
		111 000 000	103 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		111 000 000	103 000 000
		111 000 000	103 000 000
Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION		2019-12-31	2018-12-31
Pågående om- och tillbyggnad		86 125	0
		86 125	0
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		52 107	52 242
Klientmedel hos SBC		2 804 223	2 644 766
Fordringar kreditfakturor		3 373	0
		2 859 703	2 697 008
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		1 148 201	874 833
Reservering enligt stadgar		0	0
Reservering enligt stämmobeslut		0	517 329
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 148 201	-243 961
Vid årets slut		0	1 148 201

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,000 %	14 048 400	14 128 400	2020-02-25
Swedbank	0,690 %	14 342 600	14 422 600	2023-08-25
Swedbank	0,740 %	14 200 000	15 022 600	2024-09-25
Swedbank	0,755 %	12 920 000	13 609 100	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		55 511 000	57 182 700	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-320 000	-320 000	
		55 191 000	56 862 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 911 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	61 500 000	61 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	21 311	0
Arvoden	58 760	46 615
Sociala avgifter	18 462	14 646
Ränta	118 769	101 798
Avgifter och hyror	367 848	83 236
	585 150	246 295

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Eventuellt planerar styrelsen att boka undersökning av fasaden i syfte att säkerställa gott skick inför att garantitiden går ut 2021.

VB

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 15 / 5 2020



Karin Charlotta Ringnér
Ordförande



Gudrun Ulrika Atestam
Ledamot



Predrag Cupurdija
Ledamot



Åsa Monica Elisabet Hultén Eriksson
Ledamot



Per-Erik Liljeström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2020



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Tommy Glad
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenfallet, org.nr 769622-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenfallet för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

13

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Bostadsrättsföreningen Vattenfallet för räkenskapsåret 2019 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 fortlöpa 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 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.

Stockholm den 27 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till föreningsstämman den 28 maj 2020 i Brf Vattenfallet
Org.nr: 769622-0370

Undertecknad har granskat förvaltning avseende verksamhetsåret 2019. Min granskning har bestått i genomgång av styrelsens protokoll från samtliga styrelsemöten. Jag har även följt styrelsens arbete under verksamhetsåret.

Synpunkter och iakttagelser har diskuterats med styrelsen. Likaså har säkerhetsfrågor följts upp. Någon siffergranskning har ej utförts. Aktuella ansvar åvilar föreningens externa revisor.

Mot bakgrund av granskningen jag har genomfört, bedömer jag att styrelsens förvaltning sköts på ett ändamålsenligt sätt och finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm 9/5 2020



Tommy Glad
Internrevisor Brf Vattenfallet