

Brf Väduren 15


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2020

13



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Väduren nr 15 (702002-8499) får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen äger fastigheten Väduren nr 15 i Stockholms kommun omfattande adresserna Roslagsgatan 24, 26 och 28. Bostadsrättsföreningen Väduren 15 byggdes åren 1972 -1973 och nybyggnadsår är 1974. Marken innehas med äganderätt. Taxeringsvärdet är 245 800 000 kr, varav byggnader 86 800 000 och mark 159 000 000 kr. Arean är 2355 kvm.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
21	lägenheter med bostadsrätt, 2:or
21	lägenheter med bostadsrätt, 3:or
27	lägenheter med bostadsrätt, 4:or (varav 6 taklägenheter)
2	lokaler med bostadsrätt (varav 1 f n delvis uthyrs i 2:a hand)
1	lokal med hyresrätt (Squashhall)

I föreningens fastighet finns 48 garageplatser som hyrs ut till medlemmar. Från tid till annan kan mindre kö finnas men inte alltid.

Fastigheten är fullförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bl a momenten styrelseansvar och rättsskydd men inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28 med 33 röstberättigade medlemmar

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020 utgjorts av ledamöterna Robert Seaton (ordförande, juridik, information), Anders Hultman (projekt), Jonas Tholin (ekonomi), Ulf Nilsson (förvaltning, vatten och avlopp), Stefan Marberg (projekt, ventilation) och Fredrik Lorentzon (IT, hemsida), Marie Ygge (medlemsfrågor inkl in/utflyttning) samt suppleanterna Mohammad Afkhami (ordningsfrågor, gård, städ) och Richard Hedlundh (projekt).

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Nilsson, Stefan Marberg, Fredrik Lorentzon och Robert Seaton samt suppleanterna Mohammad Afkhami, och Richard Hedlundh.

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt två av ledamöterna i förening.

X

Revisor har varit auktoriserad revisor Margareta Kleberg med auktoriserad revisor Josefine Johansson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Maria Collin (sammankallande), Fredrik Nilsson och Andreas Israelsson.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2020 hållit 15 protokollförda styrelsemöten och sedan årsstämman i maj 2020 hållit 8 protokollförda möten till dags dato. Det kommer med största sannolikhet att vara 12 innan stämman i maj 2021 då vi har planerat för ytterligare 4 innan dess.

Under räkenskapsåret 2020 har styrelsen hanterat 14 överlåtelse av lägenheter vara tio avser 2:or och två vardera 3:or och 4:or. Mer än hundra olika, mindre eller större, aktiviteter har också loggats, genomförts och följts upp.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 2020
- Byte av hissleverantör och då en fullständig genomgång av samtliga hissarnas status
 - Ny anslagstavla för medlemmar på eGrannar
 - Uppdaterad Basfakta
 - Överenskommelse med Squashhallen angående oljud från Bana2
 - Inköp och underhåll av nya utemöbler till gården
 - Upprensning bland växligheten på gården genom en mer aktiv gårdsgrupp som även kommer göra en mer långsiktig plan för hur vår gård ska utvecklas.
 - Upprensningen har markant minskat problemet med råttor på gården.
 - Lagning av 6 st hål i fasaden mot grannfastigheten samt reparation av fasadlisten mot gården
 - Komplettering av staket och grindar på framsidan samt förstärkt säkerhet på grinden i portiken
 - Installerat ny tvättmaskin
 - Radonmätning har gjorts som visade utmärkt resultat
 - Ny garagepolicy
 - Framtagandet av en 10-årsbudget
 - Genomgång och analys av ventilationen i Squashhallen
 - Genomgång och korrigerigering av värmesystem på plan 8

Projektgrupper med pågående arbete där medlemmar ingår

Gårdsgruppen
Balkonggruppen
Soppanteringsgruppen

- 2019
- Fortsatt genomgång och besiktning av ventilationssystemet.
 - Fortsatt genomgång och renovering av avloppssystemet.
 - Bostadsrättshavare har mottagit information om eventuella anmärkningar på egna delen av avloppssystemet.
 - Ny underhållsplan.
 - Säkerhetsåtgärder (dörrar, nycklar, övervakning, skyltar).
 - Åtgärder angående klagomål på ljud.
 - Avtalet med ComHem förlängt med tre år.

- 2018 Högtrycksspolning med blästring av avloppssystemet samt byte av rördelar. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt rengöring och sotning av ventilationsmedia.
Staket och grindar på framsidan.
Ny plåt till ramp till lilla taket på framsidan.
Ej justerbara tilluftsventiler installerade i resp bostadsrättslägenhet.
- 2017 Bredband utan extra kostnad för bostadsrättshavarna.
Hemsida (för åtkomst se Vi i Väduren).
- 2015 Byte av fönster med karmar i kommersiella lokaler.
- 2014 Byte av fönster med karmar.
Högtrycksspolning med blästring av avloppssystemet.
- 2011 Byte av golv i garaget.
- 2010 Byggnation av sex taklägenheter.

Väsentliga händelser

En bostadsrättslokal (102) har via dess bostadsrättshavare, India Center, delvis varit uthyrd i andrahand till Sidavidsida (inneboende). Föreningen har avtalat med India Center att denna lokal i sin helhet skall försälas senast sista mars 2021.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Reparation av vattenskada hos Datatrion/Squashhallen
Hissarna kommer repareras i enlighet med plan för att säkra säkerhet. Arbetet planeras till 1.a kvartalet 2021.

10-årsbudget är upprättad och ska hanteras av ekonomiansvarig och länkas tillsammans mot vår Underhållsplan.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 104 personer och vid årets slut 106. Styrelsen informerar medlemmarna genom "Vi i Väduren", som utkommer ca 10 gånger per år, samt genom hemsidan och e-grannar.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning inklusive städning har under året skötts av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

Ekonomi

Likvida medel omfattar ett kassakonto och ett avräkningskonto. Det senare disponeras av den ekonomiska förvaltaren och räknas därför inte in i kassan eller kassaflödesanalysen. De två kontona summeras till 3086 tkr (föregående år 2778 tkr). I samband med brytdagen för årsbokslutet överförs undvikbara medel till kassan, vilket kan variera. Justerat för detta, blir årets kassaflöde 308 tkr.

Lånet på nominellt 1500 tkr och reellt på brytdagen 999,5 tkr är på fem år. Lånet kan lösas 2022-10-30, dvs när det går ut, med cirka 700 tkr.

X

Intäkterna är relativt förutsebara, vilket framgår av flerårsöversikten. Kostnaderna däremot kan variera något över tid. 2019 års resultat blev förlust bl a pga kostnader för ny tvättmaskin, ventilation, vatten/avlopp.

Årsresultatet för 2020, 97 tkr, blev bättre än planerat pga minskade kostnader för Drift och Fastighetskostnader (236 tkt) samt Övriga externa kostnader (55 tkr.). Mot den Yttre fonden tillförs 225 tkr i förslaget till disposition. Det medför att -1147 tkr (-1245 föregående år) föreslås bli balanserade i ny räkning. Det innebär således en förbättring med 97 tkr.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till Yttre fond göras enligt underhållsplan. Den kommer att konkretiseras i monetära termer i en 10-årsbudget, vilket underlättar framtida avsättningar. Dock kommer Yttre fond, som endast är bokföringsmässig, inte att motsvaras av en likviditet.

Gällande Ekonomisk plan från 2011 räknade med en höjning av årsavgifterna på drygt 25 procent till år 2022. De är dock oförändrade så här långt, 429 kr per kvm. Garagehyrorna justerades under 2019.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 366	4 320	4 205	4 191	4 194
Resultat efter fin. poster (tkr)	15	-221	-137	884	187
Soliditet (%)	93,4	92,3	91,7	91,3	86%

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	10 547 913	18 722 087	927 212	-1 388 824	-221 075	28 587 314
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma;</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-364 936	364 936		
Balanseras i ny räkning				-221 075	221 075	
Nyupplåtelser	-	-				-
Årets resultat					15 265	15 264
Belopp vid årets utgång	10 547 913	18 722 087	562 276	-1 244 963	15 265	28 602 578

X

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 244 963
Årets resultat	15 264
Totalt	<u>-1 229 699</u>
Avsättning till yttre fond	225 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-194 902
Balanseras i ny räkning	<u>-1 259 797</u>
Summa	-1 229 699

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

X

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 366 341	4 320 329
Övriga rörelseintäkter		4 434	45 029
Summa rörelseintäkter		4 370 775	4 365 358
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 496 250	-3 650 593
Övriga externa kostnader	4	-55 406	-125 889
Personalkostnader och arvoden	5	-230 958	-233 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 108	-564 108
Summa rörelsekostnader		-4 346 722	-4 574 037
Rörelseresultat		24 053	-208 679
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 820	7 770
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 735	-20 215
Summa finansiella poster		-8 788	-12 396
Resultat efter finansiella poster		15 265	-221 075
Resultat före skatt		15 265	-221 075
Skatter			
Årets resultat		15 265	-221 075

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 127 866	27 649 434
Inventarier, maskiner och installationer	7	302 446	344 986
Summa materiella anläggningstillgångar		27 430 312	27 994 420
Summa anläggningstillgångar		27 430 312	27 994 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 826	2 170
Övriga fordringar	8	990 203	724 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 830	118 867
Summa kortfristiga fordringar		1 086 859	845 456
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 117 709	2 117 709
Summa kassa och bank		2 117 709	2 117 709
Summa omsättningstillgångar		3 204 568	2 963 165
SUMMA TILLGÅNGAR		30 634 880	30 957 585

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 270 000	29 270 000
Fond för yttre underhåll		562 276	927 212
Summa bundet eget kapital		29 832 276	30 197 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 244 963	-1 388 824
Årets resultat		15 265	-221 075
Summa fritt eget kapital		-1 229 698	-1 609 899
Summa eget kapital		28 602 578	28 587 313
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	999 500	1 166 300
Summa långfristiga skulder		999 500	1 166 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		166 800	166 800
Leverantörsskulder		182 100	282 623
Skatteskulder		37 147	30 094
Övriga skulder		36 494	39 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 261	684 674
Summa kortfristiga skulder		1 032 802	1 203 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 634 880	30 957 585

X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	15 265	-221 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	564 108	564 108
	<u>579 373</u>	<u>343 033</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 373	343 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar*)	-241 403	548 948
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-171 170	-75 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 800	816 800
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-166 800	-166 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-166 800	-166 800
Årets kassaflöde	-	650 000
Likvida medel vid årets början	2 117 709	1 467 709
Likvida medel vid årets slut	2 117 709	2 117 709

*) Förändring på klientmedelskonto ingår i rörelsefordringar

X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,41%	(1,41%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Markanläggning	3,33%	(3,33%)
Installationer	5%	(5%)
Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 711 073	2 711 069
Hyror	1 635 258	1 590 515
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 522	12 737
Avgift för andrahandsuthyrning	3 488	6 008
	4 366 341	4 320 329

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	113 551	104 446
Städning	121 262	117 117
Tillsyn, besiktning, kontroller	135 995	87 304
Trädgårdsskötsel	128 861	110 170
Snöröjning	4 388	10 791
Reparationer	491 015	480 687
El	198 301	194 386
Uppvärmning	685 120	693 270
Vatten	151 001	98 944
Sophämtning	281 190	259 190
Försäkringspremie	47 435	46 577
Fastighetsavgift bostäder	98 601	95 013
Fastighetsskatt lokaler	228 000	228 000
Övriga fastighetskostnader	103 027	52 564
Kabel-tv/Bredband/IT	128 368	124 960
Förvaltningsarvode ekonomi	129 693	126 920
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	21 803	7 614
Panter och överlåtelser	28 374	10 928
Förvaltningsarvode teknik	109 957	107 491
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	4 704
Juridiska åtgärder	79 465	84 395
Övriga externa tjänster	15 941	15 186
	3 301 348	3 060 657
Underhåll		
Tvättstuga	-	46 113
VA/Sanitet	-	148 112
Värme	-	34 739
Ventilation	28 558	360 972
Hissar	11 225	-
Fasader	120 196	-
Portar/Entré	1 663	-
Garage	24 944	-
Mark	8 316	-
	194 902	589 936
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 496 250	3 650 593

X

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 715	4 873
Konsultarvode	9 697	83 808
Revisionarvode	41 995	37 208
Summa	55 407	125 889

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	184 200	186 000
Lön	5 000	-
Sociala kostnader	41 758	47 447
	230 958	233 447

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 387 629	17 387 629
-Ombyggnad	7 875 649	7 875 649
-Mark	6 251 000	6 251 000
-Markanläggning	2 765 111	2 765 111
	34 279 389	34 279 389
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 629 955	-6 108 387
-Årets avskrivning enligt plan	-521 568	-521 568
	-7 151 523	-6 629 955
Redovisat värde vid årets slut	27 127 866	27 649 434
Taxeringsvärde		
Byggnader	86 800 000	86 800 000
Mark	159 000 000	159 000 000
	245 800 000	245 800 000
Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	22 800 000	22 800 000
	245 800 000	245 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	916 687	916 687
	<u>916 687</u>	<u>916 687</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-571 702	-529 162
-Årets avskrivning enligt plan	-42 539	-42 539
	<u>-614 241</u>	<u>-571 701</u>
Redovisat värde vid årets slut	302 446	344 986

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6	8 483
Avräkningskonto Fastighetsägarna	968 501	660 576
Förskottsbetald moms	21 696	55 360
	<u>990 203</u>	<u>724 419</u>

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	2 117 709	2 117 709
Summa	2 117 709	2 117 709

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,39	1 166 300	-166 800	1 333 100
			<u>1 166 300</u>	<u>-166 800</u>	<u>1 333 100</u>
Kortfristig del av låneskuld			-166 800		-166 800
			<u>999 500</u>		<u>1 166 300</u>

X

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 790 000	12 790 000
Summa ställda säkerheter	12 790 000	12 790 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 03-11


Robert Seaton


Stefan Marberg


Jonas Tholin


Anders Hultman


Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 04-21


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Ulf Nilsson


Fredrik Lorentzon


Marie Ygge


Richard Holm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren nr 15
Org.nr. 702002-8499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren nr 15 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väduren nr 15 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorernas ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 21 april 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor