

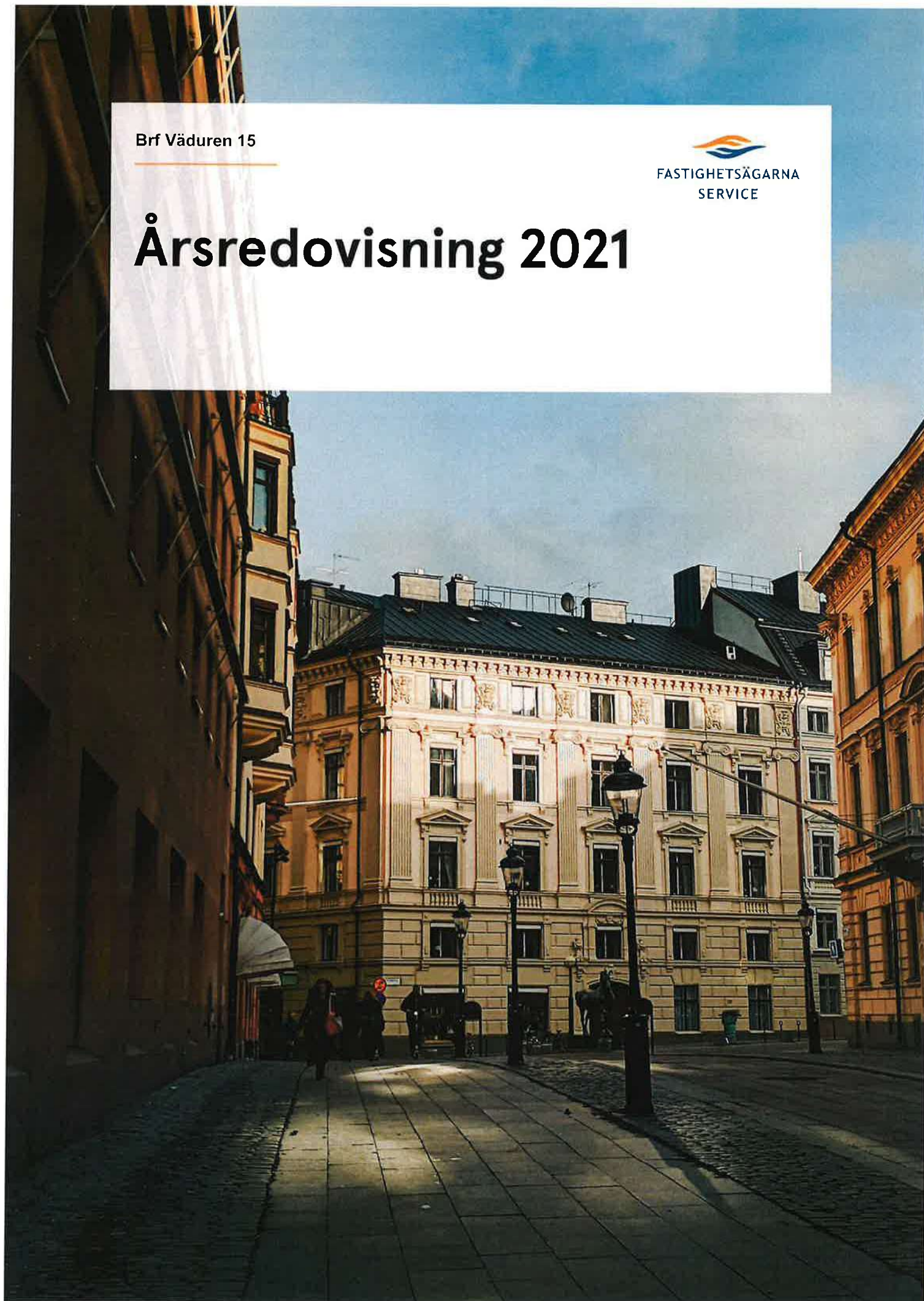
Brf Väduren 15

---



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021







## 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 2021

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Väduren nr 15 (702002-8499) får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

#### 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 (äkt 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
1	lokal med hyresrätt (Squashhall)

I föreningens fastighet finns 49 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 bland annat momenten styrelseansvar och rättsskydd men inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-28 med 33 röstberättigade medlemmar. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021 utgjorts av ledamöterna Robert Seaton (ordförande, juridik, information), Anders Hultman (projekt), Jonas Tholin (ekonomi), Sebastian Hällsten (förvaltning, vatten och avlopp), Christian Nilsson (projekt, ventilation) och Fredrik Lorentzon (IT, hemsida), Marie Ygge (medlemsfrågor inklusive in/utflyttning) samt suppleanterna Mohammad Afkhami (ordningsfrågor, gård, städ) och Richard Hedlundh (projekt – avflyttad dec 2021).

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marie Ygge, Jonas Tholin, Anders Hultman samt suppleanten Mohammad Afkhami.

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

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.

X  
R SH  
CN



Styrelsen har under räkenskapsåret 2021 hållit 12 protokollförda styrelsemöten och sedan årsstämman i maj 2021 hållit åtta protokollförda möten till dags dato. Det kommer med största sannolikhet att vara 12 innan Årsstämman 12 maj 2022 då vi har planerat för ytterligare fyra styrelsemöten innan dess.

Under räkenskapsåret 2021 har styrelsen hanterat nio överlåtelser av lägenheter vara fyra avser 2:or och fyra 3:or samt en lokal. Ett åttiotal olika, mindre eller större, aktiviteter har också loggats, genomförts och följts upp.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 2021 Uppbyggnad av en större terrass på gården inklusive inköp av två nya grillar och andra trivselaktiviteter.  
Fortsatt utveckling av gården med ytterligare borttag av växlighet, ny leverantör av växter och plantering av gräsmatta.  
Städdag på både våren och hösten med många medlemmar som deltog.  
Fortsatt fokus på säkerheten i fastigheten.  
Nedmontering av våra tre sopkaruseller för att skapa rum för vår framtida sophantering inklusive matsortering. Samtidigt med nedmonteringen målades dessa utrymmen och ny belysning installerades (rörelsestyrd LED-belysning).  
Installation av 46 st. laddboxar i garaget för att kunna ladda elbilar.  
Reparation av vattenskada hos Datatrion/Squashhallen.  
Reparation av hissarna i enlighet med plan för att säkra säkerhet.  
10-årsbudget är upprättad och ska hanteras av ekonomiansvarig och länkas tillsammans mot vår Underhållsplan.  
Uppdaterad basfakta.
- 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 Bana 2.  
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 sex 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.

✓ da SH  
ke D  
CN

**Projektgrupper med pågående arbete där medlemmar ingår**

Gårdsgruppen  
Balkonggruppen  
Sophanteringsgruppen

- 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 respektive 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**

Den bostadsrättslokal (102) som varit delvis uthyrdhar via dess bostadsrättshavare, India Center, har sålts till Internet Vikings.

**Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

**Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 106 personer och vid årets slut 108. 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 2763 tkr (föregående år 3086 tkr). Årets kassaflöde blev 200 tkr. Lånet på nominellt 1500 tkr och reellt på brytdagen 832,7 tkr är på fem år. Lånet kan lösas 2022-10-30, dvs när det går ut, med cirka 700 tkr.

X  
AC  
su  
an



Intäkterna är relativt förutsebara, vilket framgår av flerårsöversikten. Kostnaderna däremot kan variera något över tid. 2020 års resultat blev vinst bl a pga minskade kostnader för Drift och Fastighetskostnader (3496 tkr).

Årsresultatet för 2021, -166 tkr, blev lägre än planerat pga ökade kostnader för Drift och Fastighetskostnader (3770 tkr). Mot den Yttre fonden tillförs 225 tkr i förslaget till disposition och 531 tkr tas i anspråk för årets underhåll. Det medför att -1119 tkr (-1260 föregående år) föreslås bli balanserade i ny räkning. Det innebär således en förbättring av balanserat resultat med 140 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.

X  
AC  
St

**Flerårsöversikt**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 409	4 366	4 320	4 205	4 191
Resultat efter fin. poster (tkr)	-166	15	-221	-137	884
Soliditet (%)	93	93,4	92,3	91,7	91,3

**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	562 276	-1 244 963	15 265	28 602 579

*Resultatdisposition enl  
föreningsstämma:*

Förändring av fond för yttre underhåll			30 098	-30 098		
Balanseras i ny räkning				15 265	-15 265	
Nyupplåtelser	-	-				-
Årets resultat					-165 719	-165 719
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 547 913</b>	<b>18 722 087</b>	<b>592 374</b>	<b>-1 259 796</b>	<b>-165 719</b>	<b>28 436 860</b>

X  
FL  
SH  
CN  
D



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-1 259 796
Årets resultat	-165 719
<b>Totalt</b>	<b>-1 425 515</b>
Avsättning till yttre fond	225 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-531 111
Balanseras i ny räkning	-1 119 404
<b>Summa</b>	<b>-1 425 515</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A  
K  
K  
S  
S

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 408 810	4 366 341
Övriga rörelseintäkter		34 593	4 434
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 443 403</b>	<b>4 370 775</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 770 384	-3 496 250
Övriga externa kostnader	4	-46 568	-55 406
Personalkostnader och arvoden	5	-240 191	-230 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 675	-564 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 602 818</b>	<b>-4 346 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-159 415</b>	<b>24 053</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 240	8 820
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 721	-17 735
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 303</b>	<b>-8 788</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 718</b>	<b>15 265</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-165 718</b>	<b>15 265</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 718</b>	<b>15 265</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	26 807 574	27 127 866
Inventarier, maskiner och installationer	7	773 480	302 446
Summa materiella anläggningstillgångar		27 581 054	27 430 312
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 581 054	27 430 312
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 088	3 826
Övriga fordringar	8	558 488	990 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 225	92 830
Summa kortfristiga fordringar		674 801	1 086 859
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		2 317 709	2 117 709
Summa kassa och bank		2 317 709	2 117 709
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 992 510	3 204 568
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 573 564	30 634 880

X  
 KL  
 SA  
 SA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 270 000	29 270 000
Fond för yttre underhåll		592 374	562 276
Summa bundet eget kapital		29 862 374	29 832 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 259 796	-1 244 963
Årets resultat		-165 718	15 265
Summa fritt eget kapital		-1 425 514	-1 229 698
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 436 860</b>	<b>28 602 578</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	999 500
Summa långfristiga skulder		-	999 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		999 500	166 800
Leverantörsskulder		617 021	182 100
Skatteskulder		10 025	37 147
Övriga skulder		-	36 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 158	610 261
Summa kortfristiga skulder		2 136 704	1 032 802
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 573 564</b>	<b>30 634 880</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-165 718	15 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	545 675	564 108
	<u>379 957</u>	<u>579 373</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>379 957</b>	<b>579 373</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar*)	412 057	-241 403
Ökning/Minskning av rörelseskulder	271 203	-171 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 063 217</b>	<b>166 800</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-696 417	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-696 417</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-166 800	-166 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-166 800</b>	<b>-166 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>200 000</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 117 709</b>	<b>2 117 709</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 317 709</b>	<b>2 117 709</b>

\*) Förändring på klientmedelskonto ingår i rörelsefordringar

Handwritten signatures and initials, including "AS" and "PL SA".

## 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 parantes)

<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.

Handwritten notes in blue ink, including a large 'X' and some illegible scribbles.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 711 073	2 711 073
Hyror	1 676 858	1 635 258
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 879	16 522
Avgift för andrahandsuthyrning	-	3 488
	<b>4 408 810</b>	<b>4 366 341</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	58 622	113 551
Städning	67 107	121 262
Tillsyn, besiktning, kontroller	180 674	135 995
Trädgårdsskötsel	58 387	128 861
Snöröjning	1 129	4 388
Reparationer	311 801	491 015
El	442 184	198 301
Uppvärmning	768 123	685 120
Vatten	121 593	151 001
Sophämtning	229 703	281 190
Försäkringspremie	48 900	47 435
Fastighetsavgift bostäder	100 671	98 601
Fastighetsskatt lokaler	228 000	228 000
Övriga fastighetskostnader	39 391	103 028
Kabel-tv/Bredband/IT	129 088	128 368
Förvaltningsarvode ekonomi	-	129 693
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 820	21 803
Panter och överlåtelse	13 005	28 374
Förvaltningsarvode teknik	-	109 957
Teknisk förvaltning utöver avtal	15 288	-
Total förvaltning	389 111	-
Juridiska åtgärder	17 518	79 465
Övriga externa tjänster	11 158	15 941
	<b>3 239 273</b>	<b>3 301 349</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	40 980	-
Tvättstuga	-	-
VA/Sanitet	-	-
Värme	-	-
Ventilation	67 778	28 558
Hissar	218 797	11 225
Stambyte	64 143	-
Tak	53 452	-
Fasader	-	120 196
Portar/Entré	-	1 663
Garage	-	24 944
Mark	-	8 315
Övrigt	85 961	-
	<b>531 111</b>	<b>194 901</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 770 384</b>	<b>3 496 250</b>

*Handwritten notes:*  
top  
OAC  
Sth



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	5 589	3 715
Konsultarvode	-	9 697
Revisionarvode	40 979	41 995
<b>Summa</b>	<b>46 568</b>	<b>55 407</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	185 400	184 200
Lön	5 000	5 000
Sociala kostnader	49 791	41 758
	<b>240 191</b>	<b>230 958</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 387 629	17 387 629
-Ombyggnad	8 058 492	7 875 649
-Mark	6 251 000	6 251 000
-Markanläggning	2 765 111	2 765 111
	<b>34 462 232</b>	<b>34 279 389</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 151 523	-6 629 955
-Årets avskrivning enligt plan	-503 135	-521 568
	<b>-7 654 658</b>	<b>-7 151 523</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 807 574</b>	<b>27 127 866</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	86 800 000	86 800 000
Mark	159 000 000	159 000 000
	<b>245 800 000</b>	<b>245 800 000</b>
Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	22 800 000	22 800 000
	<b>245 800 000</b>	<b>245 800 000</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK" and "ON".*

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	916 687	916 687
-Nyanskaffningar laddstolpar (påbörjas avskrivning 2022)	513 574	-
	<u>1 430 261</u>	<u>916 687</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-614 242	-571 702
-Årets avskrivning enligt plan	-42 539	-42 539
	<u>-656 781</u>	<u>-614 241</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>773 480</b>	<b>302 446</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 496	6
Momsfordran	91 026	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	445 361	968 501
Förskottsbetald moms	18 605	21 696
	<u>558 488</u>	<u>990 203</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	2 317 709	2 117 709
<b>Summa</b>	<b>2 317 709</b>	<b>2 117 709</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,39	999 500	-166 800	1 166 300
			<b>999 500</b>	<b>-166 800</b>	<b>1 166 300</b>
Kortfristig del av låneskuld			999 500		-166 800
					<b>999 500</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 790 000	12 790 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 790 000</b>	<b>12 790 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		


### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Underskrifter

Stockholm 2022 - 02-26

  
Robert Seaton

  
Christian Nilsson

  
Jonas Tholin

  
Anders Hultman

  
Sebastian Hällsten

  
Fredrik Lorentzon

  
Marie Ygge

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - 04-12

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 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 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 överträdelser 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 12 april 2022



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor