

Årsredovisning för
Brf Väduren nr 15

702002-8499

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Väduren nr 15 (702002-8499) får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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, som höjdes under året, är 245 800 tkr, varav byggnader 86 800 och mark 159 000 tkr. Arealen 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 uthyrs f n 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 2019-05-15 med 31 röstberättigade medlemmar

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019 utgjorts av ledamöterna Robert Seaton (ordförande, juridik, information), Sigbjörn Olofsson (information), Rigmor Pettersson (ekonomi), Ulf Nilsson (förvaltning, vatten och avlopp), Stefan Marberg (projekt, ventilation) och Fredrik Lorentzon (IT, hemsida)samt suppleanterna Marie Ygge (medlemsfrågor inkl in/utflyttning), Atefeh Sebdani Jacobson (ordningsfrågor, gård, städ) och Hanna Widéen (projekt).

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rigmor Pettersson, Sigbjörn Olofsson och Stefan Marberg samt suppleanterna Marie Ygge, Atefeh Sebdani Jacobsson och Hanna Widéen.

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 (sammanställande), Fredrik Nilsson och Andreas Israelsson.

Styrelsen har haft tolv protokollförda möten sedan föreningsmötet i maj 2019.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 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 ett flertal 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.
Ekonomisk plan
- 2010 Byggnation av sex taklägenheter.

Väsentliga händelser

En bostadsrättslokal (102) har via dess bostadsrättshavare, India Center, delvis varit uthyrd i andrahand till Sidavidsida. Föreningen har avtalat med India Center att denna lokal i sin helhet skall försäljas. Den andra bostadsrättslokalen (103) har av India Center försålts till Datatronic. Mätning av ytorna i lokaler (102 och 103) har gjorts och korrigerats.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Radonmätning.
Hissarna genomgås och åtgärdas.
10-årsbudget.
Ytterligare grind har satts upp på framsidan.
Avtal med Squashhallen om bullerdämpande åtgärder.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 105 personer och vid årets slut 104. Styrelsen informerar medlemmarna genom "Vi i Väduren", som utkommer ett par gånger per termin, samt genom hemsidan. Ett medlemsmöte genomfördes under hösten avseende främst årsavgifterna.

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 2778 tkr (föregående år 2664 tkr). I samband med brytdagen för årsbokslutet överförs undvikbara medel till kassan, vilket kan variera. Justeras kassaflödesanalysen för detta, blir årets kassaflöde 114 tkr.

Lånet på nominellt 1500 tkr och reellt på brytdagen 1166 tkr är på fem år. Lånet kan lösas 2022-10-30 dvs när det går ut med cirka 700 tkr. Målet är att föreningen då ska bli skuldfri gentemot kreditinstitut.

Intäkterna är relativt förutsebara, vilket framgår av flerårsöversikten. Kostnaderna däremot kan variera något över tid. 2017 års resultat blev högt pga ersättning för juridiska kostnader, som belastade 2016 (en vunnen tvist).

Årsresultatet för 2019, -221 tkr, blev sämre än planerat pga underhåll av främst ventilation och avlopp med 590 tkr mot budgeterade 200 tkr samt med hiss-kostnader om drygt 100 tkr mer än budget. Underhållet, 590 tkr bokas mot Yttre fond, som samtidigt tillförs 225 tkr i förslaget till disposition. Det medför att -1245 tkr (-1389 föregående år) föreslås balanseras i ny räkning. Det innebär således en förbättring med 144 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, som också varit oförändrade sedan 2011, justerades emellertid under 2019.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 320	4 205	4 191	4 194	4 193
Resultat efter fin. poster (tkr)	-221	-137	884	187	373
Soliditet (%)	92,3	91,7	91,3	86%	85%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	10 547 913	18 722 087	1 652 011	-1 976 845	-136 777	28 808 389
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma;</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-724 799	724 799		
Balanseras i ny räkning				-136 777	136 777	
Nyupplåtelser	-	-				-
Årets resultat					-221 075	-221 075
Belopp vid årets utgång	10 547 913	18 722 087	927 212	-1 388 823	-221 075	28 587 314

X OK

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 388 824
Årets resultat	<u>-221 075</u>
Totalt	-1 609 899
Avsättning till yttre fond	225 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-589 936
Balanseras i ny räkning	<u>-1 244 963</u>
Summa	-1 609 899

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 320 329	4 205 089
Övriga rörelseintäkter		45 029	46 980
Summa rörelseintäkter		4 365 358	4 252 069
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 650 593	-3 608 188
Övriga externa kostnader	4	-125 889	-45 378
Personalkostnader och arvoden	5	-233 447	-168 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 108	-557 739
Summa rörelsekostnader		-4 574 037	-4 379 727
Rörelseresultat		-208 679	-127 658
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 770	7 770
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	6 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 215	-23 103
Summa finansiella poster		-12 396	-9 119
Resultat efter finansiella poster		-221 075	-136 777
Resultat före skatt		-221 075	-136 777
Skatter			
Årets resultat		-221 075	-136 777

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 649 434	28 171 002
Inventarier, maskiner och installationer	7	344 986	387 526
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>27 994 420</u>	<u>28 558 528</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 994 420</u>	<u>28 558 528</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 170	16 020
Övriga fordringar	8	724 419	1 255 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 867	123 140
Summa kortfristiga fordringar		<u>845 456</u>	<u>1 394 405</u>
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		<u>2 117 709</u>	<u>1 467 709</u>
Summa kassa och bank		<u>2 117 709</u>	<u>1 467 709</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 963 165</u>	<u>2 862 114</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 957 585</u>	<u>31 420 642</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		927 212	1 652 011
Summa bundet eget kapital		30 197 212	30 922 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 388 824	-1 976 845
Årets resultat		-221 075	-136 777
Summa fritt eget kapital		-1 609 899	-2 113 622
Summa eget kapital		28 587 313	28 808 389
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 166 300	1 333 100
Summa långfristiga skulder		1 166 300	1 333 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		166 800	166 800
Leverantörsskulder		282 623	312 888
Skatteskulder		30 094	46 744
Övriga skulder		39 781	14 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		684 674	738 016
Summa kortfristiga skulder		1 203 972	1 279 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 957 585	31 420 642

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-221 075	-136 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	564 108	557 738
	<u>343 033</u>	<u>420 961</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 033	420 961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	548 948	585 233
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-75 181	6 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	816 800	1 012 704
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-95 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-95 477
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-166 800	-166 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-166 800	-166 800
Årets kassaflöde	650 000	750 427
Likvida medel vid årets början	1 467 709	717 281
Likvida medel vid årets slut	2 117 709	1 467 708

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)

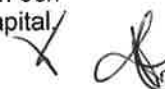
<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,41%	(1,41%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Markanläggning	3,33%	(3,33%)
Installationer	5%	(5%)
Inventarier	10-20%	(10-20%)

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

	2019	2018
Årsavgifter	2 711 069	2 711 079
Hyror	1 590 515	1 476 529
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 737	8 002
Avgift för andrahandsuthyrning	6 008	9 479
	4 320 329	4 205 089

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	104 446	122 116
Städning	117 117	113 314
Tillsyn, besiktning, kontroller	87 304	179 833
Trädgårdsskötsel	110 170	111 017
Snöröjning	10 791	4 324
Reparationer	480 687	242 838
El	194 386	182 329
Uppvärmning	693 270	711 637
Vatten	98 944	97 192
Sophämtning	259 190	247 018
Försäkringspremie	46 577	45 344
Fastighetsavgift bostäder	95 013	92 253
Fastighetsskatt lokaler	228 000	199 770
Övriga fastighetskostnader	52 564	40 577
Kabel-tv/Bredband/IT	124 960	125 154
Förvaltningsarvode ekonomi	126 920	123 868
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 614	13 967
Panter och överlåtelser	10 928	10 692
Förvaltningsarvode teknik	107 491	104 776
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 704	-
Juridiska åtgärder	84 395	94 520
Övriga externa tjänster	15 186	20 850
	3 060 657	2 883 389
Underhåll		
Tvättstuga	46 113	-
VA/Sanitet	148 112	531 284
Värme	34 739	-
Ventilation	360 972	104 962
Tak	-	88 553
	589 936	724 799
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 650 593	3 608 188

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	4 873	4 660
Konsultarvode	83 808	6 628
Revisionarvode	37 208	34 090
Summa	125 889	45 378

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	186 000	134 400
Sociala kostnader	47 447	34 022
	<u>233 447</u>	<u>168 422</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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
	<u>34 279 389</u>	<u>34 279 389</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 108 387	-5 586 819
-Årets avskrivning enligt plan	-521 568	-521 568
	<u>-6 629 955</u>	<u>-6 108 387</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>27 649 434</u>	<u>28 171 002</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	86 800 000	74 000 000
Mark	159 000 000	105 977 000
	<u>245 800 000</u>	<u>179 977 000</u>
Bostäder	223 000 000	160 000 000
Lokaler	22 800 000	19 977 000
	<u>245 800 000</u>	<u>179 977 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	916 687	821 210
-Nyanskaffningar	-	95 477
	<u>916 687</u>	<u>916 687</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-529 162	-492 991
-Årets avskrivning enligt plan	-42 539	-36 170
	<u>-571 701</u>	<u>-529 161</u>
Redovisat värde vid årets slut	344 986	387 526

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8 483	267
Avräkningskonto Fastighetsägarna	660 576	1 196 384
Förskottsbetalad moms	55 360	58 594
	<u>724 419</u>	<u>1 255 245</u>

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	2 117 709	1 467 709
Summa	2 117 709	1 467 709

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,39	1 333 100	-166 800	1 499 900
			<u>1 333 100</u>	<u>-166 800</u>	<u>1 499 900</u>
Kortfristig del av låneskuld			-166 800		-166 800
			<u>1 166 300</u>		<u>1 333 100</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2020 - 02-17


Robert Seaton


Sigbjörn Olofsson

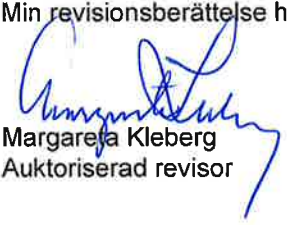

Stefan Marberg


Ulf Nilsson


Rigmor Pettersson


Fredrik Lorentzon

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 03-09


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Våduren nr 15 för år 2019 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

STOCKHOLM den 9 mars 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor