

# Årsredovisning 2019

## BRF VÄDUREN 2 716414-2734

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 24 augusti 1999. Bolagets nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 maj 2019.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Väduren II (inklusive marken till fastigheten) på adressen Roslagsgatan 22, BV i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 3 562 kvm och 5 lokaler om 346 kvm. Samtliga 5 lokaler har under året varit uthyrda.

#### Styrelsens sammansättning

Hahr Peter	Ordförande
Arendartsik David	Ledamot, Kassör
Brunskog Ante	Ledamot
Engholm Jessica	Ledamot
Roth Henric	Ledamot
Wiberg Carl-Uno	Ledamot
Ljunggren Hjorth Margareta	Suppleant

#### Valberedning

Fredrik Lundström.

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

#### Revisorer

Kerstin Hedberg                      Revisor

#### Styrelsemöten och stämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 27 maj 2019.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkring genom Brandkontoret.

#### Utförda historiska underhåll

2019    Sotning/Brandskyddskontroll, Energiglas insatt

*NA*

2018	Fönsterrenovering, spolning av stammar
2016	Spolning av stammar
2014	Renovering fasader mot gatorna
2013	Renovering fasader mot gårdarna
2012	Provtryckning av rökgångar
2009	Renovering av tak

#### Planerade underhåll

2020 Flytt av tvättstuga Roslagsgatan samt ombyggnad av hiss Roslagsgatan

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Underhåll hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Fjärrvärme	Lassila & Tikanoja FM AB
Underhåll Tvättstugor	Söderkyl AB
Underhåll portar och lås	SafeTeam AB
Underhåll fastighetsskötsel	Adfingo fastighetsservice AB
Juridisk hjälp	Jurideko Fastighetspartner
Entrémattor	Söderbergs Mattleasing AB
Elnätleverantör	Fortum Ellevio
Återvinning tidningar, grovsopor	Liselotte Löof Miljö AB
Elleverantör	Fyrfasen Energi AB
Snöskottning av tak	Brinkens Plåtslageri AB

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Ekonomi

Pågående juridisk tvist mot tidigare lägenhetsinnehavare avseende en enligt BRF Väduren II felaktigt utförd renovering 2017. Föreningen behövde åtgärda felet har under året netto belastat det ekonomiska resultatet med 351 TSEK. Föreningen erhöll under året en utbetalning för en rättsskydds försäkring från Brandkontoret om 224 TSEK medan kostnader för eget och motparts legala ombud uppgick till 575 TSEK eftersom Föreningen förlorade tvisten i Tingsrätten. Målet är överklagat till Hovrätten men ännu ej avgjort.

Vidare har det fortsatta renoveringsarbetet av fönster och kompletteringen med energiglas medfört att uppdraget under 2019 inte slutligt reglerats.

##### Förändringar i avtal

Hyresavtal för lokal på Roslagsgatan har under året överlåtit av tidigare hyresgäst, Roslagshallen Squashbanor Aktiebolag, till J&A Mobiles AB. J&A Mobiles kommer att bedriva butiksverksamhet. Inför vintern 2019/2020 har Föreningen tecknat avtal för snöskottning. Föreningen har under året omförhandlat sitt gruppanslutningsavtal med Telia och för en begränsad kostnadsökning har gruppanslutningstjänsten utökats från bredband 100 MBIT och analog-TV till en bredbandsuppkoppling om 250 MBIT samt digital-TV med kanalpaket lagom.

*1/19*



### Övriga uppgifter

Under året har energiglas, med ett fåtal undantag, installerats på samtliga fönster i Föreningen. Föreningen har vid två tillfällen klottersanerat fastighetens fasad. Under hösten utfördes en utökad städning av samtliga trapphus.

Under året har sotning av rökkanaler genomförts.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 650	2 576	2 480	2 759
Resultat efter fin. poster	-1 559	-1 485	-2 391	-126
Soliditet, %	77	76	62	62
Yttre fond	3 134	3 134	2 806	2 477
Taxeringsvärde	150 241	109 586	109 586	109 586
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	502	513	504
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 083	4 103	7 340	7 345

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### **Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 902	-	-	33 902
Upplåtelseavgifter	21 866	-	-	21 866
Fond, yttre underhåll	3 134	-	-	3 134
Direkt kapitaltillskott	0	-	148	148
Balanserat resultat	-4 934	-1 551	-	-6 485
Årets resultat	-1 551	1 551	-1 559	-1 559
<b>Eget kapital</b>	<b>52 418</b>	<b>0</b>	<b>-1 410</b>	<b>51 007</b>

VA

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 485
Årets resultat	<u>-1 559</u>
Totalt	<b>-8 044</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	451
Balanseras i ny räkning	<u>-8 494</u>
	<b>-8 044</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

*WA*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 650	2 579
Rörelseintäkter		243	19
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 893</b>	<b>2 598</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 645	-3 131
Övriga externa kostnader	8	-1 008	-215
Personalkostnader	9	-85	-106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530	-530
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 268</b>	<b>-3 983</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 374</b>	<b>-1 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	298
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-250	-398
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250</b>	<b>-100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 624</b>	<b>-1 485</b>
Skatt		66	-66
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 559</b>	<b>-1 551</b>

VST

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	62 016	62 398
Pågående projekt		0	149
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 016</b>	<b>62 548</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 016</b>	<b>62 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20	1
Övriga fordringar	12	0	3 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71	44
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91</b>	<b>3 600</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 120	2 106
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 120</b>	<b>2 106</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 211</b>	<b>5 706</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>66 228</b>	<b>68 253</b>

NA



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 916	55 768
Fond för yttre underhåll		3 134	3 134
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 051</b>	<b>58 902</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 485	-4 934
Årets resultat		-1 559	-1 551
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 044</b>	<b>-6 485</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 007</b>	<b>52 418</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	14 474	14 544
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 474</b>	<b>14 544</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		70	70
Leverantörsskulder		130	664
Skatteskulder		19	73
Övriga kortfristiga skulder		71	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	456	428
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>746</b>	<b>1 291</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>66 228</b>	<b>68 253</b>

1/65



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 106</b>	<b>1 527</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 559	-1 551
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	530	530
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 029</b>	<b>-1 020</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 508	2 269
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-545	600
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 935</b>	<b>1 849</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	1	-149
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>1</b>	<b>-149</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	148	7 700
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	1 250
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-70	-10 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>78</b>	<b>-1 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 014</b>	<b>579</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 120</b>	<b>2 106</b>

NA

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Väduren 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	94	94
Hysesintäkter, lokaler	639	626
Intäktsreduktion	-11	0
Årsavgifter, bostäder	1 822	1 753
Övriga intäkter	350	124
<b>Summa</b>	<b>2 893</b>	<b>2 598</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	49	44
Fastighetsskötsel	45	92
Snöskottning	63	0
Städning	85	70
Trädgårdsarbete	44	43
Övrigt	15	0
<b>Summa</b>	<b>301</b>	<b>249</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	98	65
Reparationer	153	448
<b>Summa</b>	<b>252</b>	<b>513</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tvist		25
Fönsterrenovering 2018	1 126	1 230
<b>Summa</b>	<b>1 126</b>	<b>1 255</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	82	89
Sophämtning	153	146
Uppvärmning	437	451
Vatten	66	68
<b>Summa</b>	<b>739</b>	<b>755</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	100	103
Fastighetsförsäkringar	45	45
Fastighetsskatt	139	123
Hissar	26	0
Kabel-TV	7	1
Övrigt	-89	89
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>360</b>

WA



<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Advokatkostnader	851	42
Förbrukningsmaterial	2	3
Kameral förvaltning	56	53
Konsultkostnader	0	32
Revisionsarvoden	67	35
Övriga förvaltningskostnader	31	50
<b>Summa</b>	<b>1 008</b>	<b>215</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	20	26
Styrelsearvoden	65	80
<b>Summa</b>	<b>85</b>	<b>106</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	250	398
<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>398</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	65 068	65 068
Årets inköp	148	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>65 216</b>	<b>65 068</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 670	-2 140
Årets avskrivning	-530	-530
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 200</b>	<b>-2 670</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>62 016</b>	<b>62 398</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 055</i>	<i>12 055</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 209	42 138
Taxeringsvärde mark	101 032	67 448
<b>Summa</b>	<b>150 241</b>	<b>109 586</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga fordringar	0	3 555
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 555</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	10	2
Försäkringspremier	11	11
Förvaltning	14	4
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	23
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>44</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-09-01	0,91 %	7 702	7 702
Stadshypotek	2021-09-01	1,41 %	6 843	6 913
<b>Summa</b>			<b>14 544</b>	<b>14 614</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			70	70

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	40	30
El	6	9
Fastighetsskötsel	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	223	216
Sociala avgifter	20	20
Styrelsearvoden	65	65
Uppvärmning	52	70
Utgiftsräntor	15	10
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4
<b>Summa</b>	<b>456</b>	<b>428</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev, Stadshypotek	37 155	37 155
<b>Summa</b>	<b>37 155</b>	<b>37 155</b>

### **Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

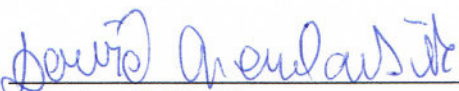
Under januari 2020 har fettavskiljare på Birger Jarlsgatan för restaurangen som hyr lokal av Föreningen byggts om för godkännande enligt nya krav.

*KS*

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 11

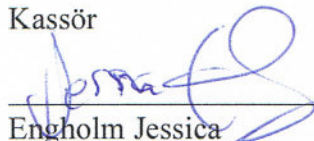
Ort och datum



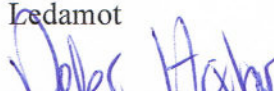
Arendartsik David  
Kassör



Brunskog Ante  
Ledamot



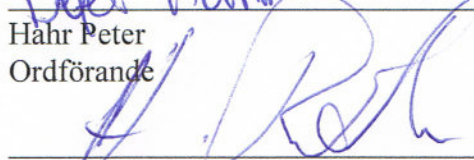
Engholm Jessica  
Ledamot



Hahr Peter  
Ordförande



Ljunggren Hjorth Margareta  
Suppleant

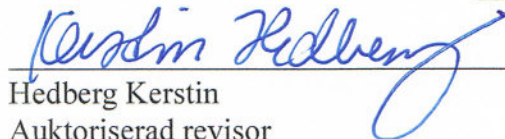


Roth Henric  
Ledamot



Wiberg Carl-Uno  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12



Hedberg Kerstin  
Auktoriserad revisor



**REVISIONSBERÄTTELSE****Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren 2**

Org.nr. 716414-2734

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren 2 för år 2019-01-01—2019-12-31.

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 för föreningen.

**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 de 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. De 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.

VSS



## 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 2 för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen 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 tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 2020-05-12



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor