

# Årsredovisning 2019

**BF VANADIS NR 7 UPA**  
702002-4779

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

**Innehåll:**

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fastigheten nr 30 i kvarteret Vale på adressen Vanadisvägen 7 i Stockholm. Föreningen har 32 lägenheter (31 bostadsrätter och en hyresrätt) om totalt 1,775 kvm och 2 lokaler. Föreningen har ett garage med 10 parkeringsplatser.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsförening

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1930-05-17.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

#### Byggnadens uppvärmning

Fjärrvärme

#### Styrelsens sammansättning

Sofia Berlin Kolm    Ordförande

Eva Setzer Fromell    Ledamot

Bo Mattson            Ledamot

Erik Holmgren        Ledamot

Per Andersén         Ledamot

Johan Essén            Suppleant

Hedvig Andersén     Suppleant

Helene Lundqvist    Suppleant

#### Valberedning

Lisbet Hallen och Eva Lotta Söderqvist

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening tillsedda ledamöter.

#### Revisorer

Frida Sylvén

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av föreningens två hissar har avslutats

Omdragning av el på vind, i garage och i källare

Energideklaration utförd

Ekonomi

Avgiftshöjning om 4 procent per bostadsrätt genomförd

Höjning av hyra för parkeringsplatser i garage med 200 kr per månad from kvartal 3 2019.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 083	1 054	1 036	1 062
Resultat efter fin. poster	-235	-1 078	68	171
Soliditet, %	4	9	35	35
Yttre fond	-	896	1 077	1 031
Taxeringsvärde	66 543	47 340	47 340	47 340
Bostadsyta, kvm	1 775	1 775	1 775	1 775
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	481	462	462	462
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 512	1 512	1 175	1 186
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	0,79	0,94	0,90
Belåningsgrad, %	106,38	101,97	76,04	73,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	159	-	-	159
Upplåtelseavgifter	1 462	-	-	1 462
Fond, yttre underhåll	896	-	-896	0
Balanserat resultat	-1 068	-1 078	896	-1 249
Årets resultat	-1 078	1 078	-235	-235
<b>Eget kapital</b>	<b>371</b>	<b>0</b>	<b>-235</b>	<b>136</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 249
Årets resultat	<u>-235</u>
Totalt	<b>-1 484</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-1 484</u>
	<b>-1 484</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 083	1 054
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 083</b>	<b>1 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 107	-1 892
Övriga externa kostnader	8	-66	-80
Personalkostnader	9	-8	-28
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113	-114
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 294</b>	<b>-2 113</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-211</b>	<b>-1 059</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-25	-19
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25</b>	<b>-19</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-235</b>	<b>-1 078</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-235</b>	<b>-1 078</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	2 524	2 633
Maskiner och inventarier	12	24	28
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 547</b>	<b>2 661</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 547</b>	<b>2 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27	30
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34	35
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61</b>	<b>65</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		630	1 251
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>630</b>	<b>1 251</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>691</b>	<b>1 316</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 239</b>	<b>3 977</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 620	1 620
Fond för yttre underhåll		0	896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 620</b>	<b>2 516</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 249	-1 068
Årets resultat		-235	-1 078
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 484</b>	<b>-2 145</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136</b>	<b>371</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 685	2 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 685</b>	<b>2 685</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76	600
Skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		-4	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	343	313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>419</b>	<b>921</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 239</b>	<b>3 977</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Vanadis nr 7 upa 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	3,3-10 %

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	62	61
Hysesintäkter, lokaler	29	29
Hysesintäkter, p-platser	153	143
Årsavgifter, bostäder	824	793
Övriga intäkter	15	29
<b>Summa</b>	<b>1 083</b>	<b>1 054</b>



**Not 3, Fastighetsskötsel**

	2019	2018
Besiktning och service	22	50
Fastighetsskötsel	1	1
Snöskottning	4	11
Städning	25	25
Trädgårdsarbete	4	3
Övrigt	11	0
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>90</b>

**Not 4, Reparationer**

	2019	2018
Reparationer	40	38
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>38</b>

**Not 5, Planerade underhåll**

	2019	2018
Löpande underhåll	0	1
Hissrenovering	386	1 000
Uppgradering belysning el	96	0
Entre fukt skada	0	9
Värmecentral	0	211
<b>Summa</b>	<b>482</b>	<b>1 221</b>

**Not 6, Taxebundna kostnader**

	2019	2018
Fastighetsel	31	31
Sophämtning	22	29
Uppvärmning	278	281
Vatten	46	48
<b>Summa</b>	<b>377</b>	<b>390</b>

**Not 7, Övriga driftskostnader**

	2019	2018
Bredband	6	21
Fastighetsförsäkringar	56	54
Fastighetsskatt	45	44
Kabel-TV	35	34
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>153</b>

	2019	2018
<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	42	40
Revisionsarvoden	14	15
Övriga förvaltningskostnader	10	25
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>80</b>

	2019	2018
<b>Not 9, Personalkostnader</b>		
Sociala avgifter	2	2
Styrelsearvoden	5	5
Övriga arvoden	0	22
Övriga personalkostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>28</b>

	2019	2018
<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	25	19
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>19</b>

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11, Byggnad och mark</b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 585	5 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 585	5 585
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 953	-2 843
Årets avskrivning	-109	-110
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 062	-2 953
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 524</b>	<b>2 633</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>415</i>	<i>415</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 543	15 340
Taxeringsvärde mark	48 000	32 000
<b>Summa</b>	<b>66 543</b>	<b>47 340</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	184	184
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	184	184
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>		
Avskrivningar	-156	-152
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-4	-4
	-160	-156
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>24</u>	<u>28</u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	1	1
<b>Summa</b>	<u>1</u>	<u>1</u>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	14	14
Förvaltning	11	10
Kabel-TV	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2
<b>Summa</b>	<u>34</u>	<u>35</u>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2022-10-19	1,18 %	2 085	2 085
Nordea	2020-11-20	1,03 %	600	600
<b>Summa</b>			<u>2 685</u>	<u>2 685</u>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	264	246
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Uppvärmning	36	36
Utgiftsräntor	5	1
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
<b>Summa</b>	<u>343</u>	<u>313</u>

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>		
Totalt uttagna pantbrev	2 700	2 700
<b>Summa</b>	<b>2 700</b>	<b>2 700</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 02  
Ort och datum

[Signature]  
Bo Mattsson  
Ledamot

[Signature]  
Erik Holmgren  
Ledamot

[Signature]  
Sofia Kolm Berlin  
Ordförande

[Signature]  
Eva Setzer Fromell  
Ledamot

[Signature]  
Per Andersén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21

[Signature]  
Parameter Revision AB  
Frida Sylvén  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a.  
Org.nr. 702002-4779

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a. för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a. för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2020

Parameter Revision AB

Frida Sylven

Auktoriserad revisor

