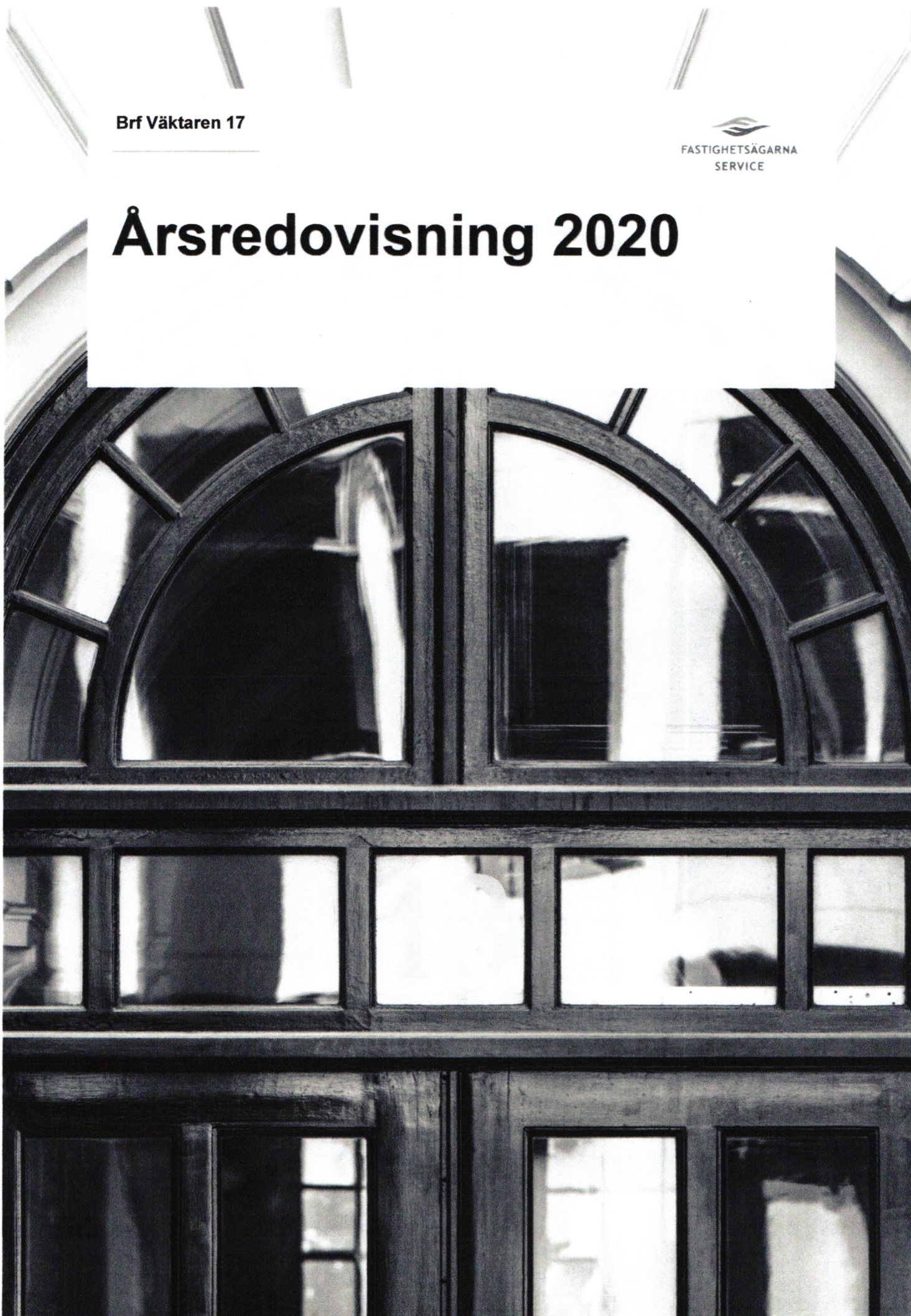


Brf Vaktaren 17

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020



Årsredovisning för  
**Brf Vaktaren 17**  
769609-1508

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12



**Brf Väktaren 17**

769609-1508

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2020 och planeras vara oförändrade under 2021.

**FASTIGHETEN**

Föreningen äger fastigheten Stockholm Väktaren 17, vilken är belägen vid Fridhemsplan på adressen S:t Eriksgatan 29. Tomtarealen uppgår till 762 kvm.

Byggnaden på fastigheten uppfördes åren 1935-36 och består av två delar, ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 2 710 kvm, varav 1 274 kvm utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 1 436 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Stockholm Exergi AB (Fortum).

*Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten*

Renovering av hissen	2020
Installering av digitala postboxar	2020
Fasadtvätt mot Sankt Eriksgatan	2020
Ventilation inventering	2020
Ny cirkulationspump till värmecentral	2019
Nytt expansionskärl	2019
Bauer reningssystem för VS	2019
Installation av digitala elmätare	2019
Nya porttelefoner och avläsare	2019
Målning av fotrännor på yttertak av fastigheten	2018
Byte av takslingor och elskåp på vindarna	2018
Byte av lågenergilampor i trapphusen	2018
Takrenovering över Åhlens	2018
Byggnation av altan med pergola	2018
Konvertering av gropsovrummet på gården till förråd	2018
Installation av Intelligi-system för att styra fjärrvärmern	2018
Installation av Yale Doorman lås på dörrar	2018
Renovering av sovrummet till miljörum	2017
Installation av belysning på gården	2017
Installation av gemensam el	2017
Installation av ventilationsaggregat till butikslokalen	2017-2015
Installationer av matavfallskvvarnar	2016
Slipning/polering av stengolvet i trapphusen	2016
Uppdaterat porttelefon/koder och säkerhet	2016-2015
Renovering av fönstren	2014
Renovering av tvättstuga	2013
Gården - planering och förverkligande	2012-2011

**Brf Vaktaren 17**

769609-1508

Byte av takplåt	2011
Byte av entréparti och övriga gemensamma dörrar	2010
Renovering av trapphusen	2010-2009
Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter	2009
Installation av balkonger	2008

**FÖRVALTNING**

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Fastighetsägarna. Teknisk förvaltning har utförts av Ekströms Service AB.

**LÄGENHETER OCH LOKALER**

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätt om totalt 1 274 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

1 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11 st	4 st	5 st	1 st

Under verksamhetsåret har 5 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen upplåter en lokal om 122 kvm till sjukgymnastik samt 1 314 kvm till butik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

**FÖRENINGSSTÄMMOR OCH STYRELSEN**

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 19 maj 2020, deltog elva medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	Ledamot
Navaneetha Nachimuthu	Ledamot
Niklas Rygart	Ledamot
Rune Kristensen	Ledamot
Elin Kullberg	Ledamot
Yixin Wang	Ledamot (slutade i slutet av augusti)
Jesper Ingemarsson	Suppleant
Jonas Myrström	Suppleant
Markus Lilldalen	Revisor
Nadja Goliath	Valberedning
Sara Dinwiddie	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 7 stycken medlemsutskick per e-post under året.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit en slutbesiktad och godkänd hissrenovering, ett nytt 3 års hyresavtal med Åhlens, ventilation inventering och fortsatt balansering av värmesystemet i husen, installation av nya digitala postboxar, fortsatt planering för att fräscha upp trappegångar och fasadtvätt mot S:t Eriksgatan. Föreningen beviljade sina hyresgäster tre månaders avgiftsbefrielse beroende på Covid-19 sammanlagd 261 571 kr inklusive moms. Föreningen har också amorterat sina lån på 750 000 kr.

**Brf Vaktaren 17**

769609-1508

**MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade vid årets början samt vid årets slut trettiofire medlemmar. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

<b>FLERÅRSÖVERSIKT</b>	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 402 032	3 557 697	3 421 469	3 373 691	3 332 446
Res i % av nettoomsättning	-1,05	9,02	-1,73	0,49	-1,17
Res. efter finansiella poster	275 735	732 438	238 994	406 084	-30 154
Soliditet (%)	70,9	69,62	69,49	66,16	67,03
Balansomslutning	54 439 609	55 490 102	55 126 754	57 997 154	57 216 666
Årsavgift per kvm BOA (kr)	0	0	0	0	31
Lån per kvm BOA (kr)	11 185	11 774	12 363	13 932	13 932

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	1 747 800	901 505	1 980 373	320 842	38 631 137
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			222 600		-222 600		
Balanseras i ny räkning					320 842	-320 842	
Årets resultat						-35 674	-35 674
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 759 676</b>	<b>9 920 941</b>	<b>1 970 400</b>	<b>901 505</b>	<b>2 078 615</b>	<b>-35 674</b>	<b>38 595 463</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	2 078 615
Årets resultat	-35 674
<b>Totalt</b>	<b>2 042 941</b>
Avsättning till yttre fond	222 600
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	1 820 341
<b>Summa</b>	<b>2 042 941</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 402 032	3 557 697
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 402 032</b>	<b>3 557 697</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 100 205	-1 784 896
Övriga externa kostnader	4	-67 347	-99 804
Personalkostnader och arvoden	5	-151 915	-144 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 948	-636 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 956 415</b>	<b>-2 666 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>445 617</b>	<b>891 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 882	-158 924
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 882</b>	<b>-158 924</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>275 735</b>	<b>732 438</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>275 735</b>	<b>732 438</b>
Skatt		-311 409	-411 596
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 674</b>	<b>320 842</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 155 171	52 717 191
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	7	320 870	395 798
Summa materiella anläggningstillgångar		52 476 041	53 112 989
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		52 476 041	53 112 989
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 440	1 440
Övriga fordringar		151 657	205 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 172	47 657
Summa kortfristiga fordringar		192 269	254 335
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 771 299	2 122 778
Summa kassa och bank		1 771 299	2 122 778
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 963 568	2 377 113
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 439 609	55 490 102



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		1 970 400	1 747 800
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		36 552 522	36 329 922
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 078 615	1 980 373
Årets resultat		-35 674	320 842
Summa fritt eget kapital		2 042 941	2 301 215
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 595 463</b>	<b>38 631 137</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		73 341	73 341
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 250 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		14 250 000	15 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		144 924	115 071
Skatteskulder		112 152	334 643
Övriga skulder		203 874	208 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 059 855	1 127 041
Summa kortfristiga skulder		1 520 805	1 785 624
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 439 609</b>	<b>55 490 102</b>

## 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%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hyra, lokaler	2 997 936	3 160 790
Fastighetsskatt	272 000	272 000
Uppvärmningsersättning	107 000	107 000
IT/ Bredband	3 000	3 000
Övriga intäkter	22 096	14 907
	<b>3 402 032</b>	<b>3 557 697</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	116 663	127 364
Städning	41 042	36 850
Tillsyn, besiktning, kontroller	60 868	28 795
Trädgårdsskötsel	2 191	27 578
Snöröjning	6 950	12 807
Reparationer	138 510	91 453
El	143 476	158 942
Uppvärmning	253 531	285 010
Vatten	47 973	45 951
Sophämtning	38 089	35 215
Försäkringspremie	36 167	34 351
Fastighetsavgift bostäder	30 009	28 917
Fastighetsskatt lokaler	272 000	272 000
Övriga fastighetskostnader	5 290	23 789
Kabel-tv/Bredband/IT	76 894	76 248
Förvaltningsarvode ekonomi	51 185	41 945
Panter och överlåtelser	10 347	420
Övriga externa tjänster	9 516	8 950
	<b>1 340 701</b>	<b>1 336 585</b>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	-	247 106
Värme	-	42 262
Ventilation	20 882	-
Hissar	607 375	-
Lås	-	158 943
Övrigt	131 247	-
	<b>759 504</b>	<b>448 311</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 100 205</b>	<b>1 784 896</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	7 373	7 160
Konsultarvode	32 369	67 628
Revisionarvode	27 605	25 016
<b>Summa</b>	<b>67 347</b>	<b>99 804</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	118 500	113 000
Sociala kostnader	33 415	31 687
	<b>151 915</b>	<b>144 687</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 903 215	31 903 215
-Ombyggnad	12 149 223	12 149 223
-Mark	15 373 200	15 373 200
	<b>59 425 638</b>	<b>59 425 638</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 708 447	-6 146 427
-Årets avskrivning enligt plan	-562 020	-562 020
	<b>-7 270 467</b>	<b>-6 708 447</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 155 171</b>	<b>52 717 191</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	29 200 000	29 200 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	<b>74 200 000</b>	<b>74 200 000</b>
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	27 200 000	27 200 000
	<b>74 200 000</b>	<b>74 200 000</b>

## Not 7 Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	<u>876 781</u>	<u>876 781</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-480 983	-406 055
-Årets avskrivning enligt plan	-74 928	-74 928
	<u>-555 911</u>	<u>-480 983</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>320 870</b>	<b>395 798</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	136 688	107 812
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 634 611	2 014 966
<b>Summa</b>	<b>1 771 299</b>	<b>2 122 778</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta per 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek		0,436%	4 500 000		4 500 000
Swedbank Hypotek		0,436%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek		0,440%	2 000 000		2 000 000
Swedbank Hypotek		0,436%	2 750 000	-750 000	3 500 000
			<b>14 250 000</b>		<b>15 000 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 500 000</b>	<b>32 500 000</b>



## Not 11 Eventualförpliktelser

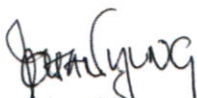
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

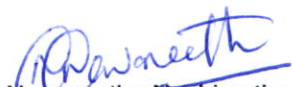
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm 2021-04-16

  
Johan Ljung

  
Liisa Aalto

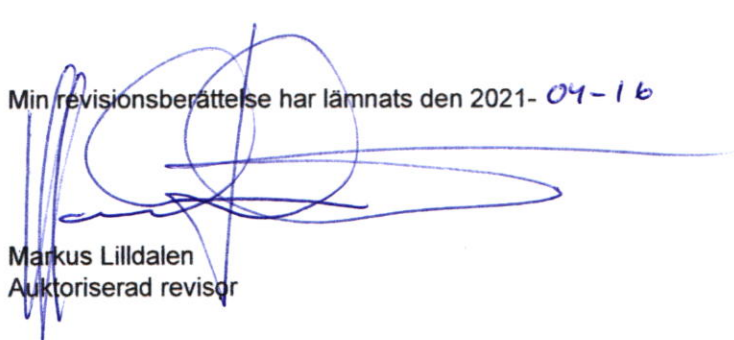
  
Navaneetha Nachimuthu

  
Niklas Rygart

  
Rune Kristensen

  
Elin Kullberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-16

  
Markus Lillardalen  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Väktaren 17  
Org.nr. 769609-1508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väktaren 17 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 BRF Vaktaren 17 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 16 april 2021

Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor





## 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.