

Södertälje



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF VÄDUREN 1

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väduren 1, 716418-1658 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väduren 1 i Södertälje kommun, adress Järnagatan 1 som byggdes år 1916 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Byggnadens värdeår enligt taxeringsbeslut är 1930. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Företagsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring och BRF tilläggsförsäkring.

Bostäder och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen upplåter 6 lokaler med hyresrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal | Total yta m2 |
|----------------------|--------------|---------------------|
| 1 | 3 | 108 |
| 2 | 1 | 92 |
| 3 | 7 | 709 |
| 5 | 3 | 536 |
| Lokaler, hyresrätter | 6 | 748 |
| | | <hr/> |
| | | 2 193 |

Styrelse

| | |
|-------------------------|------------|
| Inger McShane | Ordförande |
| Michael Ahrneberg | Ledamot |
| Katarina Bodemar | Ledamot |
| Valter Wallin | Ledamot |
| Gertrud Westin Sjö Dahl | Ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Ahrneberg, Katarina Bodemar och Gertrud Westin Sjö Dahl.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden samt haft kontinuerlig kontakt i föreningsfrågor i övrigt, jämte ett flertal extra möten. Informationsbrev har skickats ut till medlemmarna och information har lämnats på anslagstavlan.

Föreningen har genomfört två städdagar och ansvarat för skötseln av gården.

Brf Väduren 1

716418-1658

Revisor

Revisor har varit Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2019-05-08.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
Telge Energi AB
JP Brand & Säkerhet AB
Kone Hissar
PIMA AB
Södertälje kommun
Skoglunds Byggnadsplåtslageri AB
Telge Återvinning AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärmeanläggning
Brandskydd
Serviceavtal hiss
Trappstädning
Snöröjning
Snöröjning av tak
Sophämtning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar

Årets investeringar består av installation av fläkt för brandgasevakuering och inköp av en tvättmaskin. Föreningen har tagit över handikapphissen i entrén.

Årets planerade underhåll

Arbetet med förstärkning av brandsäkerheten till lägenheterna enligt föreläggandet från Södertörns brandförsvaret är avslutat och godkänt. En fläkt för brandgasevakuering är installerad.

Brandskyddsinspektion av passivt brandskydd i fastigheten är utförd.

Årlig genomgång av brandvarnare och brandsläckare i såväl lägenheter som lokaler är genomförd.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK har utförts och samtliga lägenheter blev godkända.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har låtit ta fram en vårdplan för ett långsiktigt omhändertagande av fastighetens kulturhistoriska värde och karaktär. Uppgiften är omfattande och en plan är under utarbetning. Arbetet med en översyn av taket har startat. Planering för att återskapa den gamla fasaden vid fd SagaTeatern mot Inre Maren och att iordningställa lokalen pågår.

Avloppsrör i källaren kommer att bytas.

Årsavgifter 2019

Årsavgiften som varit densamma sedan 2015, 195 kr/kvm BOA, höjdes 1 april till 234 kr/kvm BOA.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade 15 medlemmar vid årets utgång.

Budget 2020

Årsavgiften är oförändrad för 2020 234 kr/kvmBOA.

Förändring i eget kapital

| Bundet eget kapital | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 917 171 | 188 959 | 50 000 | -2 104 321 | 191 392 |
| Resultatdisposition | | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 50 000 | -50 000 | |
| Uttag ur yttre fond | | | - | - | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 191 392 | -191 392 |
| Årets resultat | | | | | 152 728 |
| Vid årets utgång | 2 917 171 | 188 959 | 100 000 | -1 962 929 | 152 728 |

Flerårsöversikt

| | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>Belopp i kr 2015-12-31</i> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Intäkter | 1 224 270 | 1 112 317 | 1 078 992 | 1 214 000 | 1 240 000 |
| Årets resultat | 152 728 | 191 392 | -187 879 | 66 324 | 175 000 |
| Soliditet % | 22 | 23 | 20 | 22 | 21 |
| Likviditet % | 295 | 191 | 153 | 149 | 121 |
| Snittränta lån den 31/12 % | 0,93 | 0,76 | 0,49 | 0,62 | 0,56 |
| Räntekänslighet % | 13,5 | 13,1 | 13,1 | 13,1 | 14,2 |
| Årsavgift i kr/ kvm | 224 | 195 | 195 | 195 | 180 |
| Skuldsättning i kr/ kvm | 1 997 | 1 678 | 1 678 | 1 678 | 1 678 |
| Sparande i kr/ kvm | 174 | 149 | 26 | | |
| Energikostnad i kr/ kvm | 164 | 168 | 169 | | |

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Likvida medel vid årets början | | 861 298 | 697 485 |
| Pengar in | | | |
| Avgifter och hyror (rörelseintäkter) | | 1 224 270 | 1 112 317 |
| Ränteintäkter (finansiella intäkter) | | 1 130 | 717 |
| Nya lån | | 700 000 | - |
| Minskning av kortfristiga fordringar | | - | 22 423 |
| Ökning av kortfristiga skulder | | 45 753 | |
| Summa årets flöde in | | 1 971 153 | 1 135 457 |
| Pengar ut | | | |
| Driftskostnader | | -651 873 | -629 807 |
| Övriga externa kostnader | | -103 561 | -79 612 |
| Underhåll enligt plan | | -67 029 | - |
| Personalkostnader | | -47 094 | -51 293 |
| Köp av anläggningstillgångar | | -449 720 | -164 674 |
| Räntekostnader (finansiella kostnader) | | -41 176 | -24 740 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | | -131 007 | - |
| Minskning av kortfristiga skulder | | - | -21 517 |
| Summa årets flöde ut | | -1 491 460 | -971 643 |
| Summa av kassaflödet | | 479 693 | 163 814 |
| Likvida medel vid årets början | | 861 299 | 697 485 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 340 992 | 861 298 |

Brf Väduren 1

716418-1658

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

| | |
|------------------------------|----------------|
| Balanserat ingående resultat | -1 962 929 |
| Årets resultat | <u>152 728</u> |
| Summa | -1 810 201 |

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

| | |
|--|-------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | -67 029 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag | 50 000 |
| Balanserat utgående resultat | <u>-1 793 172</u> |
| Summa | -1 810 201 |

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning återfinns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Brf Väduren 1

716418-1658

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 | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 224 270 | 1 112 317 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 224 270 | 1 112 317 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -651 873 | -629 808 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -103 559 | -79 610 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -67 029 | - |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -47 094 | -51 293 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -161 941 | -136 191 |
| Rörelseresultat | | 192 774 | 215 415 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 130 | 717 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -41 176 | -24 740 |
| Resultat efter finansiella poster | | 152 728 | 191 392 |
| Årets resultat | | 152 728 | 191 392 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 4 604 868 | 4 181 108 |
| Maskiner och inventarier | 8 | 22 852 | 23 363 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 166 540 | 302 010 |
| | | <u>4 794 260</u> | <u>4 506 481</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>4 794 260</u> | <u>4 506 481</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 6 921 | 141 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje | | 1 340 992 | 861 298 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 135 842 | 11 614 |
| | | <u>1 483 755</u> | <u>873 053</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 483 755</u> | <u>873 053</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>6 278 015</u> | <u>5 379 534</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 2 917 171 | 2 917 171 |
| Fond för yttre underhåll | | 100 000 | 50 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 188 959 | 188 959 |
| | | <u>3 206 130</u> | <u>3 156 130</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 962 929 | -2 104 321 |
| Årets resultat | | 152 728 | 191 392 |
| | | <u>-1 810 201</u> | <u>-1 912 929</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 395 929</u> | <u>1 243 201</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 4 379 000 | - |
| | | <u>4 379 000</u> | <u>-</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | - | 3 679 000 |
| Leverantörsskulder | | 73 967 | 70 536 |
| Skatteskulder | | 9 073 | 1 815 |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 | 59 135 | 58 546 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 360 911 | 326 436 |
| | | <u>503 086</u> | <u>4 136 333</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>6 278 015</u> | <u>5 379 534</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 2,3%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 324 075 | 281 796 |
| Hyror | 1 028 248 | 961 493 |
| Hyresbortfall | -157 248 | -157 248 |
| Övriga intäkter | 29 195 | 26 276 |
| Summa | 1 224 270 | 1 112 317 |

Brf Väduren 1

716418-1658

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter | 24 685 | 22 450 |
| Fastighetsskötsel | 21 649 | 21 217 |
| Försäkringar | 37 451 | 33 974 |
| Kabel-tv/ bredband | 19 529 | 18 950 |
| Kommunal fastighetsavgift | 87 998 | 78 588 |
| Löpande underhåll | 26 699 | 24 865 |
| Sophantering | 26 263 | 25 325 |
| Uppvärmning | 334 760 | 345 020 |
| Vatten och avlopp | 40 030 | 36 976 |
| Övrigt | 32 809 | 22 443 |
| Summa | 651 873 | 629 808 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 48 928 | 48 130 |
| Föreningsverksamhet | 1 140 | - |
| Kreditupplysningar | 375 | - |
| Kontorsmaterial och trycksaker | - | 465 |
| Medlemsavgift | 11 605 | - |
| Pantförskrivningsavgifter | 1 860 | - |
| Postbefordran | 1 521 | 1 503 |
| Revisionsarvoden | 12 000 | 12 000 |
| Överlåtelseavgifter | 2 326 | - |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 604 | 1 503 |
| Övrigt | 21 202 | 16 009 |
| Summa | 103 561 | 79 610 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat UH av byggnader | 67 029 | - |
| Summa | 67 029 | - |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse | 25 562 | 25 731 |
| Sociala avgifter | 4 438 | 4 266 |
| Övriga personalkostnader | 17 094 | 21 296 |
| Summa | 47 094 | 51 293 |

Brf Väduren 1

716418-1658

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2051

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1930

Fastighetsbeteckning Väduren 1

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 6 356 685 | 6 356 685 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 1 167 207 | 1 167 207 |
| Årets investering byggnader | 577 196 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 101 088 | 7 523 892 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -3 342 784 | -3 212 434 |
| Årets avskrivningar | -153 435 | -130 350 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 496 219 | -3 342 784 |
| Redovisat värde vid årets slut | 4 604 869 | 4 181 108 |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder | 15 400 000 | 13 400 000 |
| Taxeringsvärde, byggnader - lokaler | 4 517 000 | 4 417 000 |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder | 5 600 000 | 4 695 000 |
| Taxeringsvärde, mark - lokaler | 2 355 000 | 1 570 000 |
| Summa | 27 872 000 | 24 082 000 |

Not 8 Maskiner och inventarier

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 109 189 | 79 985 |
| Nyanskaffningar | 7 994 | 29 204 |
| Utgående anskaffningsvärde | 117 183 | 109 189 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -85 826 | -79 985 |
| Årets avskrivning enligt plan | -8 505 | -5 841 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -94 331 | -85 826 |
| Utgående redovisat värde | 22 852 | 23 363 |

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 302 010 | 166 540 |
| Årets investering | 441 726 | 135 470 |
| Färdigställt under året | -577 196 | - |
| Utgående redovisat värde | 166 540 | 302 010 |

Brf Väduren 1

716418-1658

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Vidarefakturerings fiberanslutning lägenheter | 123 750 | - |
| Övriga förutbetalda kostnader | 12 092 | 11 614 |
| Summa | 135 842 | 11 614 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | |
|----------------|------------|------------|------------------|------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Konv.datum | | |
| Nordea Hypotek | 0,89 | 2021-08-18 | 3 679 000 | 3 679 000 |
| Nordea Hypotek | 1,14 | 2021-02-18 | 700 000 | |
| Summa | | | 4 379 000 | 3 679 000 |

Nästa års amortering beräknas uppgå till

-

Nästa års låneomsättning (exkl amortering) uppgår till

-

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**4 379 000****Ställda säkerheter**

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 379 000 | 3 679 000 |
| Summa | 4 379 000 | 3 679 000 |

Not 12 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Lagstadgade sociala avgifter | 4 436 | 4 265 |
| Personalens källskatt | 4 982 | 5 778 |
| Redovisningskonto för moms | 49 717 | 48 503 |
| Summa | 59 135 | 58 546 |

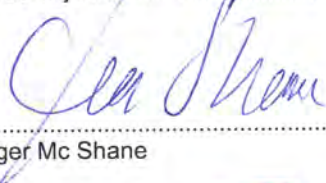
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Mottagna depositioner | 118 476 | 118 476 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 161 034 | 156 857 |
| Upplupna räntekostnader | 2 702 | 1 553 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 78 699 | 49 550 |
| Summa | 360 911 | 326 436 |

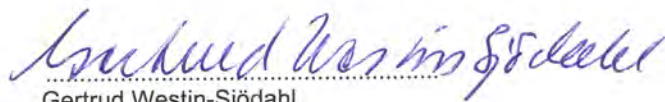
Underskrifter

Södertälje den

14 april 2020



Inger Mc Shane



Gertrud Westin-Sjödahl



Valter Wallin



Michael Ahrneberg



Katarina Bodemar

Min revisionsberättelse har lämnats den

27/4-2020



Adnin Ali

Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väduren 1, org.nr. 716418-1658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väduren 1 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Väduren 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 27/4 - 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

